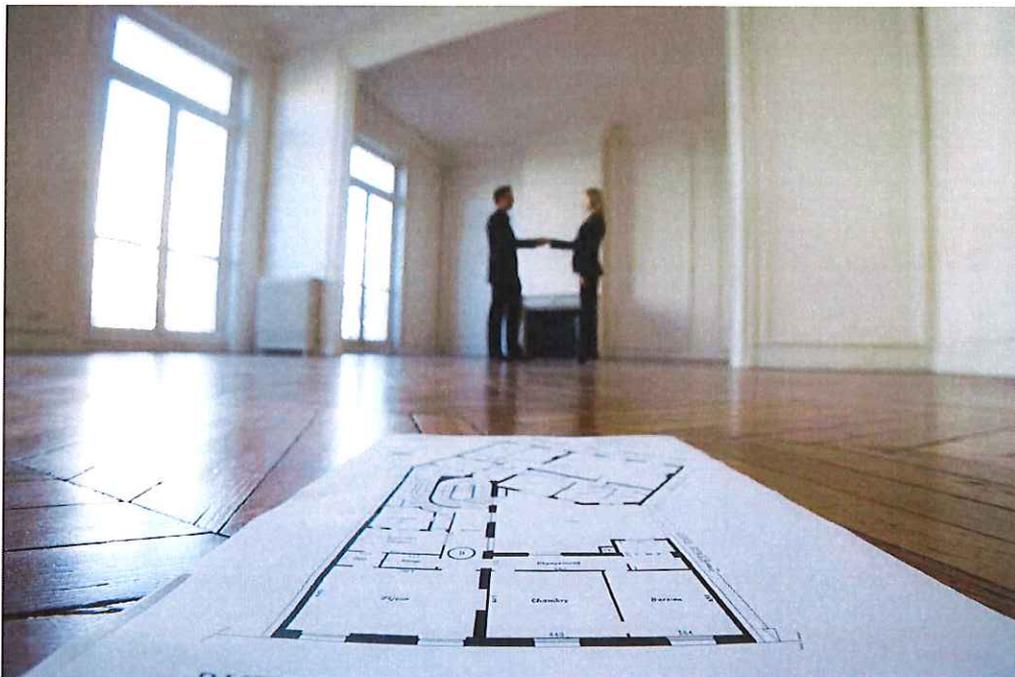




FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2016

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92400 COURBEVOIE
955 510 599 RCS NANTERRE
www.fiducial-real-estate.fr



FIDUCIAL

REAL ESTATE

SOMMAIRE

- I – Rapport de gestion
- II – Situation du Patrimoine
- III – Tableau des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2015/2016

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2016	2015	2014
Chiffre d'affaires	71.939	66 616	65 351
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>56.440</i>	<i>53 228</i>	<i>51 095</i>
Résultat opérationnel courant	30.089	28 307	27 170
Résultat opérationnel	33.229	27 480	26 247
Bénéfice net	24.076	21 835	17 480
Bénéfice net part du groupe	23.950	21 700	17 362
Résultat net par action (en euros)	9.97	9,05	7,24
Capitaux propres consolidés	293.212	271 575	248 914
Dettes financières	262.177	287 676	272 646
Dettes financières nettes *	212.336	234.170	223 622
Coûts de l'endettement financier	-9.468	-9 240	-9 948

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	30 580	26 362	23 726
Non éligibles (*)	1.369 540	1 180 638	1 062 574
Total	1.400.120	1 207 000	1 086 300

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

Un chiffre d'affaires de 71.9 M€ en progression de 8 %

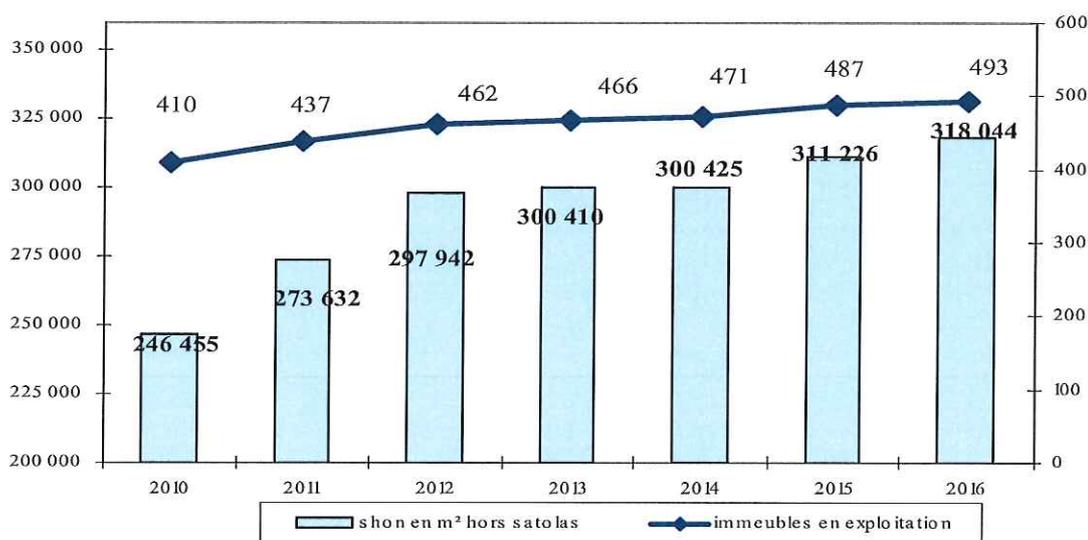
- Un résultat opérationnel courant de 30.1 M€ (+6.3%) et un résultat opérationnel de 33.2 M€ (+21%) marqué par la plus-value de cession d'une plateforme logistique à Satolas (Rhône).
- Un résultat net de 24.1M€ contre 21.8 M€ l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 493 sites en exploitation représentant 318.044 m² dont l'évolution est marquée sur l'exercice par la cession d'une plateforme logistique de 42.758 m².
- Un endettement net de 212.3 M€ contre 234.2 M€.
- Un résultat net hors effet de change de 23.9 M€ pour 17.9 M€ l'exercice précédent.

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2016	2015	2014	2013
Nombre de sites	493	488	472	467
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	257 172	252 755	245 390	243 641
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	60 872	101 464	98 028	99 762
Surfaces totales (en m2 shon)	318 044	354 219	343 418	343 403

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société a vendu sur l'exercice une plateforme logistique à Satolas pour une superficie de 42.993 m² ce qui conduit à passer de 354.219 m² à 318.044 m². Hors ce site, l'évolution sur les 5 dernières années est la suivante :



Le patrimoine se répartit entre des biens de 100 m² à + de 10.000 m²

	En nombre	en M ² S.H.O.N	En m ² S.U.B
Biens < 250 m ²	192	27 928	25 985
Biens de 250 à 2.500 m ²	280	176 656	160 232
Biens de 2.500 m ² à 10.000 m ²	18	71 087	66 287
Biens > à 10.000 m ²	3	42 373	40 215
Total patrimoine	493	318 044	292 719

S.U.B : Surfaces Utiles Brutes

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

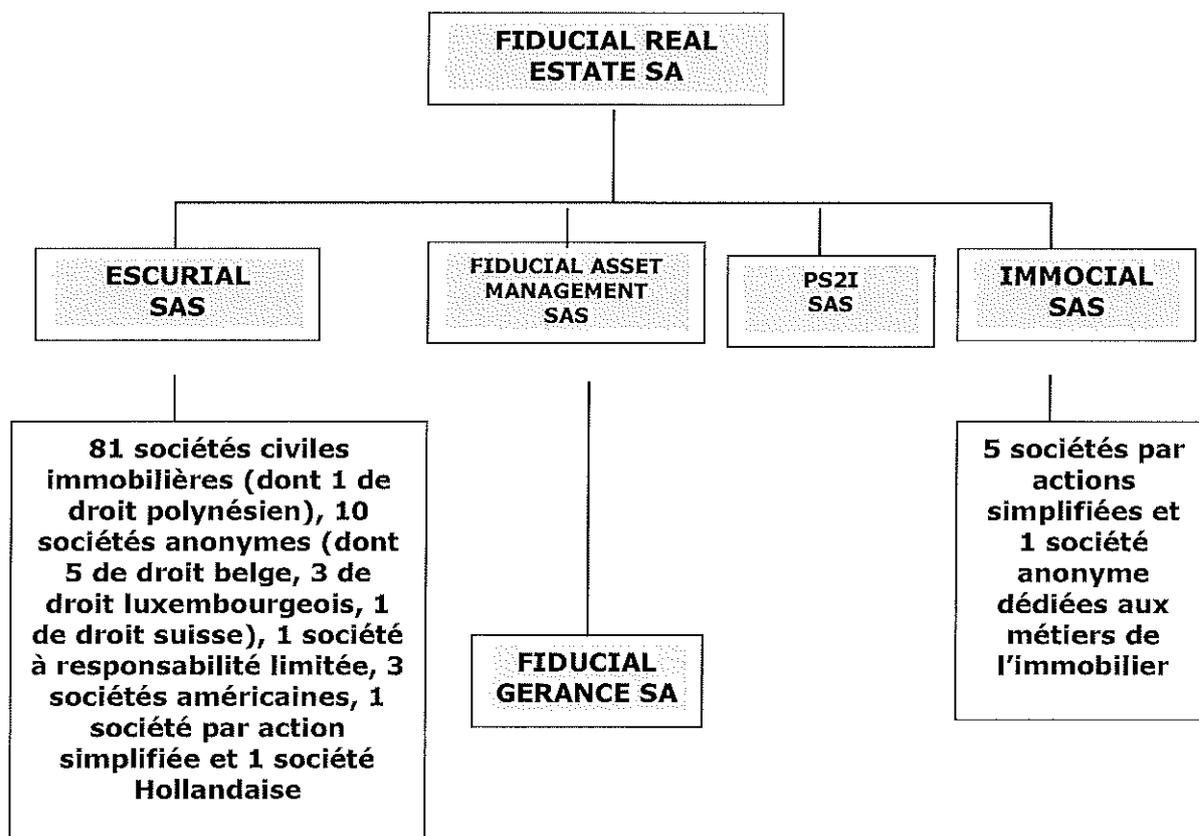
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30/09/2016 représentent une valeur de 19.086 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 14.937 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 2.242 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 109 structures juridiques au 30 septembre 2016, est le suivant :



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	2016			2015		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	56 440	15 499	71 939	53 228	13 388	66 616
Résultat Opérationnel courant	26 755	3 335	30 090	26 075	2 232	28 307
Résultat Opérationnel	30 772	2 457	33 229	25 303	2 177	27 480

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

NB : Par immeuble d'activités, il faut entendre des immeubles dans lesquels sont exercées soit des activités commerciales (boutiques et locaux commerciaux de centre ville) soit des activités industrielles.

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 318.044 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2016 en diminution suite à la cession de Satolas.

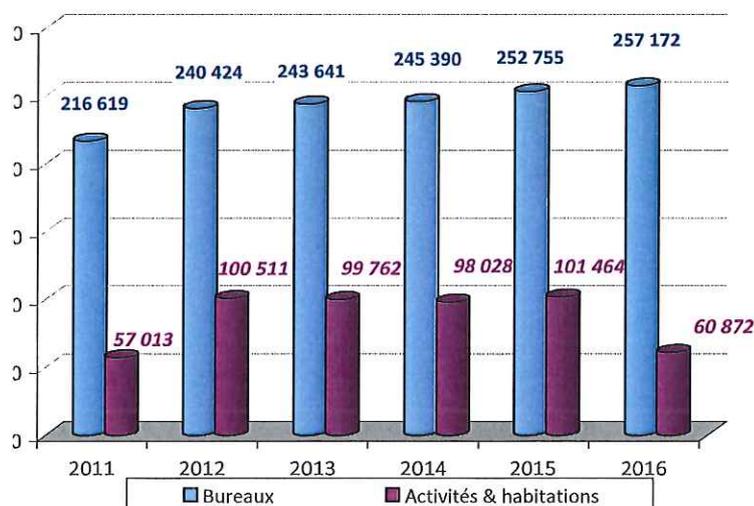
Le groupe est présent en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 11.632 m² de bureaux sur 16 sites,
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m²,
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 16.073 m² de bureaux sur 22 sites.

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 318.044m²



A titre indicatif au 30 septembre 2016 le taux d'occupation des immeubles est de 96%, soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2015, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m ² shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2015	488	252 755	101 464	354 219
+ Constructions	4	1 952	1 679	3 631
+ Acquisitions	8	1 104	624	1 728
- Cessions	-7	-1 382	-42 983	-44 365
+/- ajustement surfaces*				2 831
Total au 30/09/2016	493	254 429	60 784	318 044

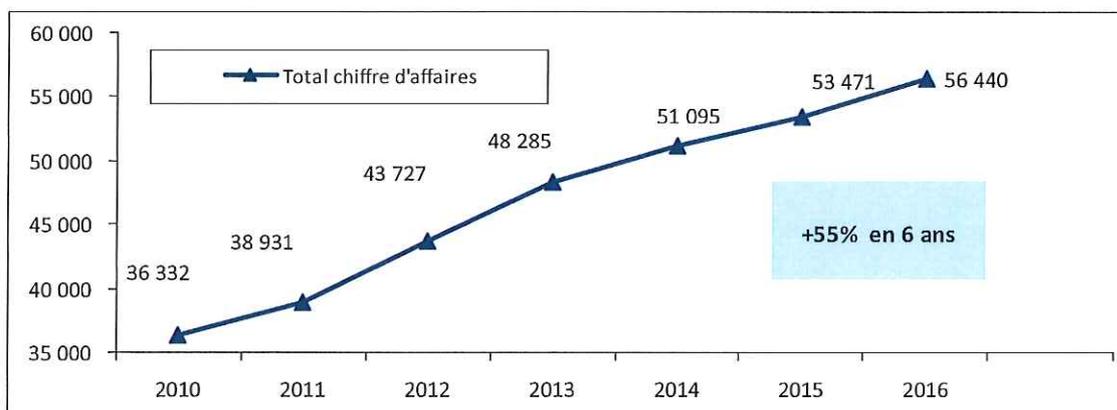
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et mises à jour des mesures des locaux.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 7 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 44.365 m² et ont été effectuées pour un prix de 29.2M€.

B.- Revenus locatifs : 56.4 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 56.4 M€ contre 53.2 M€ l'an dernier soit en progression de 6%.

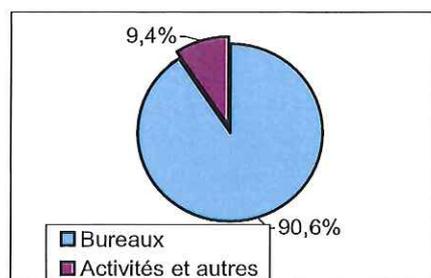
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



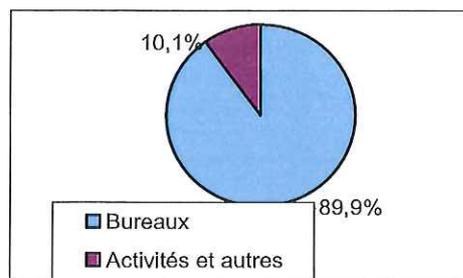
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2015/2016



Exercice 2014 / 2015



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 5.574 m² pour des loyers en année pleine de 740 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en Location	M ²	Loyer annuel en K€
Avignon	France	Bureaux	01/07/2016	1.362	212
Saint Paul la Réunion	France	Bureaux	01/06/2016	620	138
Saint Luce sur Loire	France	Entrepot	01/05/2016	854	67
Guipavas (Brest)	France	Entrepot	01/05/2016	823	54
La Baule	France	Bureaux	01/04/2016	215	43
Bruges	Belgique	Bureaux	01/04/2016	232	34

Sur les 4 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 27.320 m² et 6.196 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

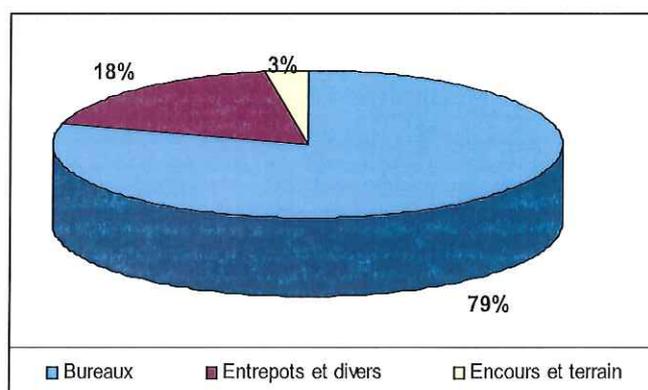
17 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 21.781 K€ soit 39% du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Nature	SHON	SUB	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	BUR	7 179	6 562	3 279
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	BUR	13 158	11 664	2 750
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	BUR	5 884	5 413	2 719
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	BUR	3 627	2 835	1 936
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	BUR	5 719	5 260	1 335
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	BUR	5 495	5 108	1 238
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	BUR	1 669	1 574	1 203
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	BUR	1 057	1 057	1 107
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	ENT	16 443	16 443	956
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	BUR	4 995	4 860	765
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	BUR	3 217	3 217	742
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	BUR	3 098	2 919	707
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	BUR	3 853	3 853	651
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR-nice	BUR	2 299	2 236	643
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	BUR	3 096	2 576	629
LA DAME VERTE	MARSEILLE	BUR	1 995	1 981	594
LA DAME DU MAINE	ANGERS orgemont	BUR	2 922	2 784	525
Total Sélection			85 706	80 341	21 781

Patrimoine en valeur brute comptable de 661.4 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.	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	51 140	47 488	46 040
- Activités et habitation	5 300	5 983	5 148
Total revenus locatifs	56 440	53 471	51 188
Surfaces en m2			
- Bureaux	257 172	252 755	245 390
- Activités et habitation	60 872	101 464	98 028
Total surfaces	318 044	354 219	343 418
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>44 365</i>	<i>1 573</i>	<i>4 480</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 23 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.6 Mds d'euros et les loyers de 97.3 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2016	CA Conso 2015	CA Conso 2014
Gestion Immobilière	14 613	12 349	13 170
Gestion Technique	886	1 039	1 086
TOTAL	15 499	13 388	14 256

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une croissance importante, passant de 13.388 K€ l'an dernier à 15.499 K€ (+15.7%). Cela est lié à la progression de l'activité de transactions immobilières et à l'amélioration de la collecte sur les SCPI.

Les honoraires de gestion immobilière, liés à l'activité de gestion locative (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 9.428 K€.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 691 M€ en valeur brute et 583.7 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 72.1 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 15,8 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.4 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 9.0 M€ l'encours clients
- 7.1 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 37.8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 291.8 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 24 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.

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

Au 30 septembre 2016, les impôts différés nets s'établissent à 2.5 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.6 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 170.1 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2016 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 262.2 M€ dont 204.8 M€ auprès des établissements de crédit et 30.9 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 46 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 12.1 M€.

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 56.4 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 15.5 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 71.9 M€ en hausse de 5.3 M€ (soit +8%).
- Des charges courantes pour 41.8 M€ dont 12.7 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 30.1 M€ contre 28.3 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 33.2 M€ contre 27.5 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 9.4 M€, stable par rapport à l'exercice précédent.

- Les autres produits et charges financiers pour 0.3 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse et sont en réduction par rapport à l'an dernier (+4.2 M€) qui avait été marqué par l'évolution des cours du dollar et du franc suisse.
- Une fiscalité directe et différée voisine de zéro en 2016.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 24 M€ contre 21.7 M€ en 2015.

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 enregistre un produit de 3.061 K€ dont l'essentiel provient des produits nets de participations (2.409 K€) reçus des filiales et une charge de 493 K€ correspondant essentiellement à la rémunération des comptes courants.

Le résultat exceptionnel ressort à -186 k€ contre soit + 11 585 k€ ou avaient enregistrées les conséquences de la cession des titres de Fiducial Gérance à la société Fiducial Asset Management.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 2.124 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2016	2015	2014
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 258	- 245	-107
Résultat financier	2.568	2.250	1.938
Résultat courant	2.310	2.005	1.831
Résultat exceptionnel	-186	11.585	
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	2.124	13.589	1.831

De convention entre les parties et pour la première fois au titre de l'exercice 2009, il a été décidé que la société tête de groupe de l'Intégration Fiscale supporte désormais l'ensemble de la charge d'impôt et la totalité de l'économie globale réalisée par Fiducial Real Estate.

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

Exercice 2015	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	18	18	0	18	0

Exercice 2016	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	9	0	9	0	0

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, PS2I et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

Sur l'exercice clos le 30/09/2016, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 5.643 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 35.711 K€ au 30 septembre 2016, pour un actif immobilisé net de 72.383 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2016 un bénéfice de 453 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.890 K€ au 30 septembre 2016, pour un actif immobilisé net de 610 K€.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) a généré un bénéfice de 114 K€ sur l'exercice. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 26.764 K€ au 30 septembre 2016, pour un actif immobilisé net de 30 K€.

La SAS Fiducial Asset Management, actionnaire unique de la société Fiducial Gérance, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2016 avec des capitaux propres s'élevant à 2.003 K€ dont 1.254 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 2016, 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 civile, de droit français, FIDUCIAL possède 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	2 124 218,64 €
- 5 % à la réserve légale	106 210,93 €
<i>qui s'élèverait ainsi, après affectation, à 2 060 755,01 €</i>	
.....	-----
Le Solde	2 018 007,71 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	18 351 226,59 €
Forme un bénéfice distribuable de	20 369 234,30 €
<u>Affectation :</u>	
- A titre de dividendes aux actionnaires	3 983 100,00 €
Soit un dividende de 1,65 € par action	
.....	-----
Le Solde	16 386 134,30 €
- Au compte « report à nouveau créditeur »	16 386 134,30 €

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	30/09/2013	30/09/2014	30/09/2015
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	23 726	26 362	30 580
Non éligibles (*)	1 062 574	1 180 638	1 369 540
Total	1 086 300	1 207 000	1 400 120

(*) 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 derniers exercices.

1.6.5 - Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

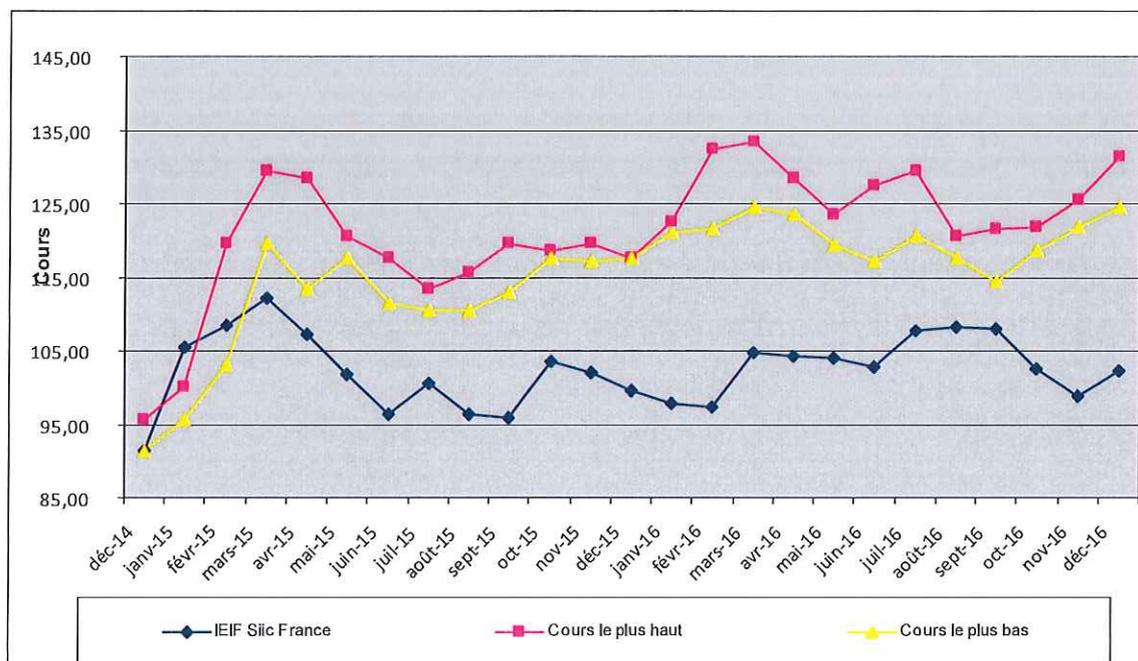
Nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice 2016.

1.6.6 - 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 2015/2016 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres
déc-14	91,51	95,50	91,51	101
janv-15	105,45	100,00	95,50	127
févr-15	108,47	119,50	103,00	794
mars-15	112,28	129,50	119,49	608
avr-15	107,11	128,50	113,50	584
mai-15	101,89	120,50	117,50	224
juin-15	96,33	117,52	111,50	583
juil-15	100,55	113,51	110,50	137
août-15	96,34	115,50	110,50	375
sept-15	95,94	119,50	113,00	420
oct-15	103,64	118,50	117,50	28
nov-15	102,02	119,50	117,00	174
déc-15	99,54	117,52	117,50	42
janv-16	97,92	122,50	121,00	198
févr-16	97,38	132,50	121,50	615
mars-16	104,80	133,50	124,50	749
avr-16	104,33	128,50	123,50	241
mai-16	104,02	123,50	119,42	364
juin-16	102,70	127,50	117,02	548
juil-16	107,65	129,50	120,50	359
août-16	108,20	120,50	117,50	317
sept-16	108,04	121,50	114,50	726
oct-16	102,51	121,71	118,50	256
nov-16	98,79	125,50	121,71	227
déc-16	102,28	131,50	124,52	349

Au 01/10/2015, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 117.50 euros. Au 30/09/2016, le cours de clôture de l'action est de 118 euros soit une capitalisation de 284.9 M€. Les cours de l'exercice ont varié en corrélation avec celui de l'indice de référence IEIF Siic France



1.6.7 - 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.

1.6.8 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

1.6.9 - 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 2016 s'élève à 238M€ (Cf. note 7) en réduction suite, notamment, à la cession du contrat de crédit bail lors de la vente de l'immeuble de Satolas.

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 88%.

Risque de change :

Au 30/09/2016 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 37.824 K USD et de 60.427 K CHF

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2016	30/09/2015
Dollars / euros	0,86133	0,89262
Franc Suisse / euros	0,91946	0,91617

Risque sur actions :

Au 30/09/2016 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.

1-7- DISPOSITIONS EN MATIERE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET SOCIETALE (Loi dite Grenelle II et son décret d'application du 24 avril 2012)

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. En dépit d'un effectif par nature limité, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place des actions et des processus pertinents pour prendre en compte les problématiques sociales, environnementales et sociétales en lien avec ses métiers. D'autre part, les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont régies par des dispositions réglementaires en terme d'urbanisme, de construction, de contrôle et de gestion des biens pour lesquelles FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure de leur respect.

1.7.1 Informations sociales

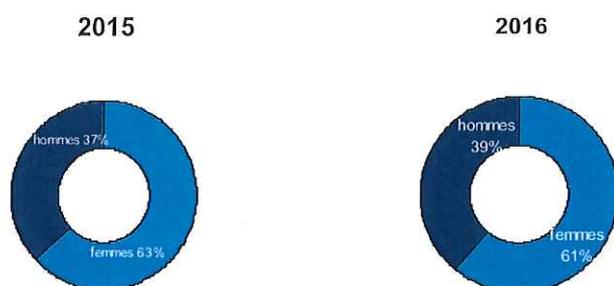
1.7.1.1. Emploi

1.7.1.1.1. Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 97 collaborateurs au 30 septembre 2016, contre 96 au 30 septembre 2015.

La répartition de cet effectif en pourcentage par sexe, âge et zone géographique est la suivante :

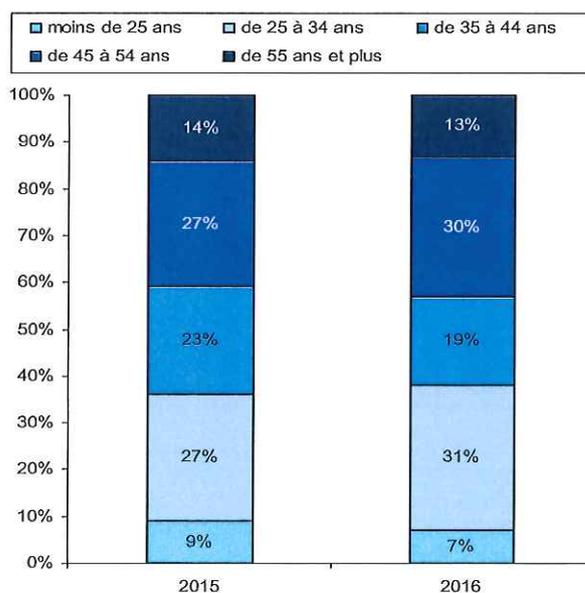
- **Par sexe**



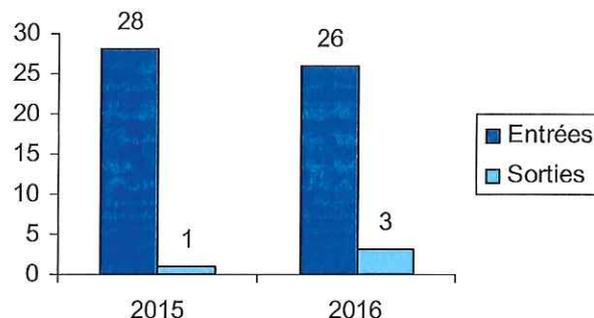
- **Par zone géographique**

Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France.

- **Par tranche d'âge**



1.7.1.1.2. Embauches et licenciements



1.7.1.1.3. Politique de rémunération

La politique de rémunération de FIDUCIAL REAL ESTATE est basée sur des principes communs, appliqués de manière décentralisée et adaptés aux spécificités locales du marché du travail et de la législation sociale. Cette politique vise à :

- attirer et fidéliser les talents
- récompenser les performances personnelles et collectives grâce à un modèle de rémunération motivant et souple
- être juste et respecter les objectifs financiers et opérationnels.

La rémunération intègre une part de salaire fixe et des primes.

1.7.1.2. Organisation du travail

1.7.1.2.1 Organisation du temps de travail

L'horaire hebdomadaire moyen affiché est de 37,20 heures.

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 4 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), comme en 2015.

FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de travailleurs de nuit.

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,72 % du nombre annuel d'heures travaillées (1180 heures en 2016, contre 1060 en 2015 (0,65 %)).

1.7.1.2.2. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 4.81% en 2016, contre 4.96 % en 2015.

1.7.1.3. Relations sociales

1.7.1.3.1. Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel

FIDUCIAL REAL ESTATE accorde une grande importance au dialogue social et à l'expression de ses salariés. Pour les sociétés dont l'effectif induit une représentation du personnel, celles-ci sont représentées par une délégation unique du personnel et le nombre des collaborateurs élus ayant le statut d'IRP est de six.

Par ailleurs, répondant aux exigences règlementaires des entités de FIDUCIAL REAL ESTATE, la CFTC est le seul syndicat représentatif présent afin de négocier avec la direction des accords d'entreprise.

1.7.1.3.2. Bilan des accords collectifs

Aucun nouvel accord n'a été conclu au cours de l'exercice 2015/2016.
Les accords antérieurs sont toujours applicables.

1.7.1.4. Santé et sécurité

1.7.1.4.1. Conditions de santé et de sécurité au travail

FIDUCIAL REAL ESTATE porte une attention particulière à la sécurité de ses collaborateurs et de ses biens pour tous les métiers. Un Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail se réunit une fois par trimestre pour évoquer ces problématiques.

1.7.1.4.2. Bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail

Aucun nouvel accord n'a été conclu en 2016 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

1.7.1.4.3 Accidents du travail : fréquence, gravité, maladies professionnelles

	2015	2016
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	1
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	0
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	0	6
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	-	6.14
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	-	0.04
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0	0

1.7.1.5. Formation

1.7.1.5.1. Politiques mises en œuvre en matière de 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

Au sein de FIDUCIAL REAL ESTATE, ces priorités se traduisent par :

- des formations spécifiques dispensées par des organismes externes, pouvant donner lieu à des certifications compte tenu de la réglementation
- des formations aux outils (bureautique, logiciels) compte tenu des évolutions sur un certain nombre d'équipements informatiques

- des formations à la sécurité pour prévenir les risques et garantir la sécurité des collaborateurs.

Au-delà de ces formations cibles, des formations ponctuelles individuelles peuvent être mises en œuvre afin de répondre à des besoins spécifiques.

1.7.2.5.2. Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation en 2016 s'élève à 378.5 heures, contre 926 heures en 2015. Rapporté à l'effectif, cela représente 3.9 heures de formation par personne, contre 9.65 heures en 2015.

Concernant la sécurité, le nombre d'heures de formation est de 100.5 heures en 2016, contre 173.5 heures en 2015. Après un exercice 2015 marqué par des actions de formation importantes, pour 2016, les actions ont notamment portées sur des formations Evacuation, S.S.T., EPI et extincteurs

1.7.1.6. Egalité de traitement

1.7.1.6.1. Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

Depuis de nombreuses années FIDUCIAL REAL ESTATE est respectueux de la parité hommes/femmes et veille à assurer un traitement égal entre les hommes et les femmes, à situation comparable et dans tous les domaines : recrutement, rémunération, carrière, formation...

1.7.1.6.2. Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation de handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 17 941€ à plusieurs centres d'aide par le travail en 2016, contre 17 641€ en 2015.

1.7.1.6.3. Politique de lutte contre les discriminations

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations.

A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 23 en 2016, contre 20 en 2015.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2016 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (5 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2016, contre 3 au 30 septembre 2015). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 7 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 9 en 2015.

1.7.1.7. Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail

1.7.1.7.1. Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

Comme indiqué au travers des relations sociales, FIDUCIAL REAL ESTATE respecte et applique les principes de liberté d'association et de négociation collective.

1.7.1.7.2. Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

En matière d'emploi et de profession, FIDUCIAL REAL ESTATE s'attache essentiellement à la compétence de ses collaborateurs indépendamment de toute autre caractéristique.

1.7.1.7.3. Elimination du travail forcé ou obligatoire

En tant qu'entreprise soumise au droit social français et européen, FIDUCIAL REAL ESTATE respecte toutes les dispositions légales en matière sociale et ne recourt donc pas au travail forcé ou au travail obligatoire.

1.7.1.7.4. Abolition effective du travail des enfants

FIDUCIAL REAL ESTATE respecte toutes les dispositions légales en matière sociale et ne recourt donc pas au travail des enfants. Par la signature du CCAP (Cahiers des Clauses Administratives Particulières), les sous-traitants s'engagent à respecter les dispositions légales en matière sociale et environnementale et FIDUCIAL REAL ESTATE contrôle ce respect régulièrement.

1.7.2. Informations environnementales

1.7.2.1. Politique générale en matière environnementale

1.7.2.1.1. Organisation de la société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement

FIDUCIAL REAL ESTATE a pour stratégie de construire, acquérir ou rénover 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
- la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales pour maîtriser leurs charges
- la sécurité des personnes amenées à travailler sur les chantiers et dans les immeubles.

FIDUCIAL REAL ESTATE a identifié et mis en œuvre les axes d'amélioration et les actions suivants :

- **management et communication** : réunion périodique de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques
- **consommation durable** : mesure et suivi des consommations d'électricité sur 185 sites et de gaz sur 21 de ces sites
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : référencement des systèmes d'éclairage LED et systèmes de chauffage / climatisation à récupération d'énergie

- **sécurité** : mise en place d'un CCAP type pour tous les travaux, gestion des ascenseurs, contrôle des installations électriques.

En liaison directe avec la politique de performance environnementale et la mise en œuvre des conformités réglementaires, les outils et démarches suivants sont déployés :

- **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

1.7.2.1.2. Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Sans pouvoir prétendre à la qualité d'expert en matière de problématiques de protection de l'environnement, les collaborateurs y sont sensibilisés.

Une réunion périodique de la direction immobilière avec l'ensemble des architectes, des chargés d'opérations, des prospecteurs fonciers et des gestionnaires permet d'aborder, concernant les projets de recherche, de construction, de maintenance, de rénovation et d'exploitation, les problématiques liées :

- au respect de la charte type et du référencement des solutions techniques
- aux échanges sur les bonnes pratiques et choix innovants liées aux rénovations du parc
- à la sensibilisation des chargés d'opérations sur les consommations énergétiques des principaux bâtiments.

1.7.2.1.3. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

FIDUCIAL REAL ESTATE veille à intégrer dans sa démarche d'éco-conception et d'éco-construction les aspects environnementaux :

- suite au référencement en 2013 de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur les nouveaux bâtiments en 2016 (Castelnaudary, Avignon, Chalon sur Saône)
- poursuite de la politique déjà engagée en 2015 sur les principes de régulation des installations CVC dans les contrats cadres de maintenance avec nos prestataires
- référencement d'une moquette à dalle recyclable et qui peut être remplacée dalle par dalle

1.7.2.1.4. Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

De par la nature des activités exercées par FIDUCIAL REAL ESTATE, aucune provision ou garantie pour risques en matière d'environnement n'ont été constituées.

1.7.2.2. Pollution

1.7.2.2.1. Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

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. Les propriétaires ont jusqu'en février 2021 pour effectuer ces mises à jours de DTA. Toutefois Fiducial Real Estate aura terminé au 31 décembre 2016 les mises à jour de DTA sur les sites en pleine propriété présentant de l'amiante.
- **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. FIDUCIAL REAL ESTATE a continué en 2016 son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Menton ou Manosque. Suite au remplacement du système CVC à Béziers en 2015, les consommations d'énergie ont diminué de 17% passant de 95,3 kWh_{EF}/m²/an à 78,8 kWh_{EF}/m²/an.
- concernant l'obligation **d'inspection des équipements de production** dont la puissance est supérieure à 12 kW, les audits de contrôle effectués au travers d'un contrat cadre signé avec System Contrôle se sont poursuivis sur 2016 (33 nouvelles inspections sur l'exercice) conduisant à la fin de l'exercice à 112 rapports de vérification sur nos sites.
- **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

1.7.2.2.2. Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Le matériel CVC défini dans le cahier des charges d'aménagement des locaux FIDUCIAL doit répondre aux obligations règlementaires concernant les nuisances sonores.

1.7.2.3. Economie Circulaire

1.7.2.3.1. Prévention et gestion des déchets

1.7.2.3.1 a. Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets.

Une sensibilisation est faite régulièrement avec les principaux locataires concernant l'organisation du recyclage et l'élimination des déchets dans le cadre de notes de services nationales de la firme FIDUCIAL qui traitent régulièrement de ces points.

1.7.2.3.1 b. Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

La société n'est pas, du fait de ses activités, concernée par l'application de telles mesures.

1.7.2.3.2. Utilisation durable des ressources

1.7.2.3.2 a. Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

La consommation d'eau concerne principalement les locataires, de ce fait, elle est non maîtrisable par FIDUCIAL REAL ESTATE et ne reflète pas une efficacité du bâtiment.

1.7.2.3.2 b. Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

Les sites de FIDUCIAL REAL ESTATE sont peu ou pas concernés par l'application de telles mesures.

1.7.2.3.2 c. Consommation d'énergie finale et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

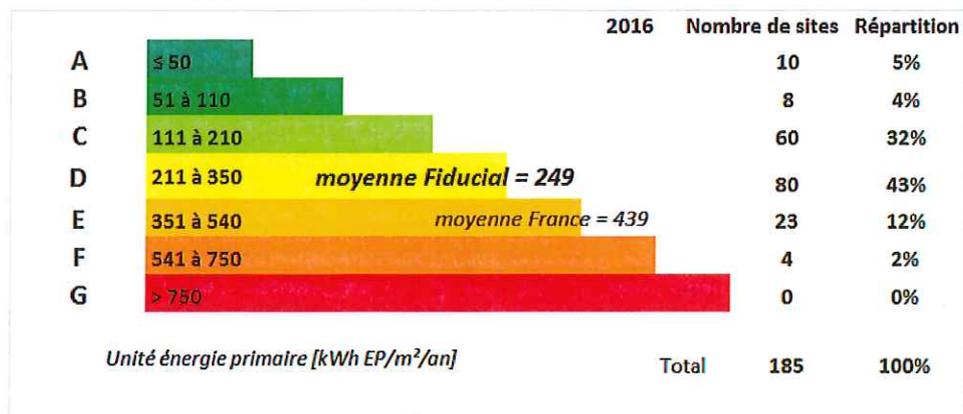
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2016 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les actions se sont traduites de la façon suivante :

- la mise en place d'un suivi électrique des consommations d'énergie sur la France, sur un périmètre plus large passant de 175 sites en pleine propriété en 2015 à 185 en 2016.
- le suivi des consommations de gaz sur 21 sites en 2016
- la gestion d'un outil permettant de compiler les informations sur les consommations d'énergie sur les sites du périmètre afin d'avoir une base de données historiques.

Ces sites représentent 181 208 m² soit 62 % du total du patrimoine. Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés, en énergie finale et en énergie primaire.

	2014	2015	2016
Nombre de sites	151	175	185
Superficie de l'échantillon retenu (m ²)	131 322	146 684	181 208
Consommation d'énergie finale (kWh)	18 497 849	20 032 611	21 174 719
Consommation surfacique (kWh EF/m ² /an)	144	137	117

Les bâtiments de FIDUCIAL REAL ESTATE consomment en moyenne 117 kWh_{EF}/m²/an d'énergie finale, ce qui est inférieur de 41% à la moyenne nationale de 199 kWh_{EF}/m²/an selon le référentiel de l'OID 2015. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 249 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 439 kWh EP/m²/an selon l'OID 2015.



La statistique inclut bureaux et entrepôts

Au cours de l'exercice 2015 un prestataire avait été retenu pour réaliser les audits énergétiques règlementaires. L'objectif reste de programmer la mise en place d'actions d'améliorations sur les exercices à venir. A titre d'exemple, le site de Hyères a été équipé d'une régulation centralisée suite à l'audit réalisé sur l'exercice en cours. .

Les rapports d'audits énergétiques transmis sur les sites audités ont permis d'intégrer des travaux d'améliorations sur des bâtiments consommateurs répondant à des problématiques de confort thermique ou dans le cadre de rénovation globale. Par exemple le remplacement du système de production de chauffage à Méru a été inscrit au plan pluriannuel en octobre 2015 suite à l'audit énergétique le préconisant.

Par ailleurs, conscient des impacts environnementaux, FIDUCIAL REAL ESTATE agit sur trois thèmes principaux :

- **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 2016 sur les sites de Menton et Manosque
- **toiture 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 puissance totale installée de 125,36 kW.

1.7.2.3.2 d. L'utilisation des sols

Les sols utilisés sont pour l'essentiel situés dans des zones d'activités déjà implantées. En conséquence, il n'y a pas de développement de surface sur des zones rurales ou des zones protégées et toutes les constructions se font en respect des réglementations urbanistiques.

1.7.2.4. Changement climatique

1.7.2.4.1. Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit.

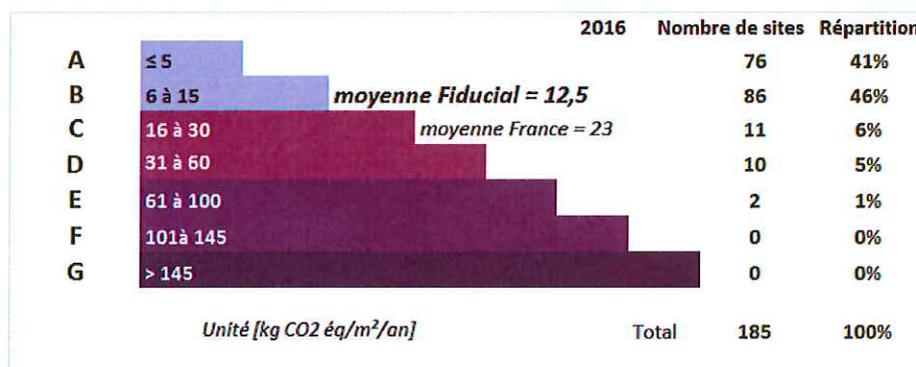
Pour les 185 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2014	2015	2016
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	1 955	2 339	2 274
SUB en m ²	131 322	146 684	181 208
Rejets de GES en Kg/ m ² ⁽¹⁾	15,3	15,9	12,5
Référence nationale ⁽²⁾	23	22,3	23

⁽¹⁾ Données exprimées en t CO₂ éq/an pour 2015

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2015 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 :



87% des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B et 171 sites, soit 92% des sites, ont une émission de GES inférieure à la moyenne nationale (23 kg CO₂ éq /m²).

1.7.2.4.2. Adaptation aux conséquences du changement climatique

Le modèle métier de FIDUCIAL REAL ESTATE n'est pas impacté - en dehors d'autres aspects évoqués dans ce rapport - par le changement climatique.

1.7.2.5. Protection de la biodiversité : mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité

La nature des activités de FIDUCIAL REAL ESTATE n'impliquant pas ces risques, il n'y a pas d'actions lancées à ce niveau.

1.7.3. Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du développement durable

1.7.3.1. Impact territorial, économique et social de l'activité de la société

1.7.3.1.1. En matière d'emploi et de développement régional

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 493 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

1.7.3.1.2. Sur les populations riveraines ou locales

Grâce à ses opérations de rénovation, de construction et d'acquisition, FIDUCIAL REAL ESTATE contribue naturellement à l'essor économique et social des villes où son activité est implantée.

1.7.3.2. Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines

1.7.3.2.1. Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

La firme FIDUCIAL est présente sur de nombreux salons étudiants pour présenter l'activité et les types d'emplois proposés. Des contacts réguliers ont lieu avec Pôle Emploi pour les postes à pourvoir sur l'ensemble du territoire national et pour certaines qualifications plus spécifiques il est proposé, en partenariat avec les établissements de formation, d'accueillir des contrats de qualification ou des contrats en alternance pour faciliter l'insertion de jeunes adultes dans la vie active.

1.7.3.2.2. Actions de partenariat ou de mécénat

La firme FIDUCIAL pilote et anime pour le compte de toutes ses entités les actions de partenariat et de mécénat. La firme FIDUCIAL apporte son soutien à un certain nombre de clubs sportifs et associations dont elle partage les valeurs.

En 2016, FIDUCIAL est partenaire de l'association « Sport dans la ville » qui favorise l'insertion de jeunes par le sport. FIDUCIAL est également partenaire de l'association « Courir pour elles », qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers touchant les femmes. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Bauges Ski Nordique » et « Massif Ski Jurassien » dont le projet sportif est basé sur la compétition de haut niveau, pour offrir la possibilité aux jeunes de pratiquer les disciplines nordiques du ski de fond et du biathlon. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Parc du Cheval Rhône-Alpes » qui vise à promouvoir le sport équestre, et d'EQUIMASTER, une association qui forme des apprentis aux métiers du cheval.

FIDUCIAL est partenaire du Centre Omnisports de Lozère, à Mende.

Avec l'association Treiz'aribos, FIDUCIAL a financé l'achat d'un fauteuil roulant de sport pour un jeune handicapé. Un don pour les enfants handicapés a été effectué au profit de l'association « Les Amis du Zoo de Lyon ».

Par l'intermédiaire de la CGPME, FIDUCIAL a également participé à la manifestation « ça tourne », qui récompense des entreprises œuvrant pour le handicap.

FIDUCIAL aide deux sportives de haut niveau :

Elodie LORANDI championne du monde et médaillée olympique lors des Mondiaux et des jeux paralympiques de natation (à Pékin et à Londres). FIDUCIAL finance en partie les compétitions. Grâce à cette aide, la jeune femme a pu préparer dans les meilleures conditions les Mondiaux de 2015 et les jeux paralympiques de 2016. Elle a obtenu deux médailles de bronze.

Delphine LANSAC, a pu obtenir sa qualification pour les Jeux Olympiques de Rio 2016 dans sa discipline du badminton. FIDUCIAL est fière de l'aider, dans le cadre d'un partenariat avec le Secrétariat Jeunesse et Sport et suit ses performances.

FIDUCIAL développe des partenariats humanitaires avec FONREAL (Fondation pour le Renforcement de l'aide Alimentaire) et le foyer « Notre-Dame des Sans-Abri ». La fondation FONREAL soutient des structures qui fondent leur action sur la lutte contre le gaspillage, la gratuité, le don, le partage, le bénévolat et le mécénat, en particulier les Banques Alimentaires. Sa mission est de contribuer à augmenter la capacité d'intervention des opérateurs de collecte et de redistribution de denrées alimentaires au profit de populations en difficulté. FIDUCIAL soutient l'action « Mes Arbres de la Solidarité » de l'association « Notre-Dame des Sans-Abri » en finançant des arbres qui viendront reboiser la ville de Lyon.

FIDUCIAL soutient l'association Regards de Femmes, qui agit pour promouvoir la parité, lutte contre la violence faite aux femmes et favorise la solidarité entre les femmes de France, d'Europe, du Monde.

FIDUCIAL soutient l'association « Entreprendre pour apprendre » Rhône-Alpes. Cette association propose aux jeunes une expérience pratique et complémentaire au savoir académique. Elle fait découvrir les métiers et ouvre des perspectives ; elle initie à la vie économique et au travail en groupe. Elle développe l'autonomie, la responsabilité, la créativité, la confiance en soi et la prise d'initiatives.

FIDUCIAL soutient également l'association Limousine des Challenges et la Fondation « Espérance banlieues », qui soutient des élèves en difficulté.

FIDUCIAL est partenaire de l'IDRAC. Deux collaborateurs de FIDUCIAL et deux chercheurs de l'IDRAC travaillent ensemble sur deux thèmes :

- les facteurs clés de succès des TPE dans l'espace européen
- le business modèle des TPE à l'échelle européenne.

FIDUCIAL est également parrain de la promotion 2016/2019 de l'INSA Informatique (IF).

FIDUCIAL soutient également le festival de musique Ré Majeure et les Nuits au Château du Cingle, à Vernas (Isère). FIDUCIAL soutient également le festival de Bande Dessinée BD à la Plage (Arts Média) à Sète.

FIDUCIAL soutient le 4L Trophy en étant partenaire de plusieurs équipages de ce raid à but humanitaire.

Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLIchés Multiples du SOleil.

1.7.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

1.7.3.3.1. Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

La politique d'achat conduite par FIDUCIAL REAL ESTATE est définie soit au travers du CCAP soit à partir de préconisations de produits respectueux de l'environnement.

1.7.3.3.2. Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

Le respect des différentes obligations par les entreprises de travaux partenaires est assuré par :

- la présence régulière des responsables d'opérations sur les chantiers
- la mise en place d'un CCAP type utilisé pour tous les travaux rappelant spécifiquement aux entreprises leurs obligations en matière de sous-traitance, code du travail, assurance et précisant la nécessité de fournir des attestations sur l'honneur en terme de respect des déclarations fiscales.

1.7.3.4. Loyauté des pratiques

1.7.3.4.1. Actions engagées pour prévenir la corruption

Les procédures applicables dans les échanges avec les tiers sont connues des collaborateurs et présentées aux tiers concernés. Le système d'information de FIDUCIAL REAL ESTATE est sécurisé au niveau de l'intégrité des données et de la traçabilité des intervenants. Les habilitations d'accès à ce système d'information sont données par une organisation centralisée et indépendante. Les commissaires aux comptes sont amenés, dans le cadre de leur mission légale, à contrôler la bonne application des procédures opérationnelles dont le respect des processus de négociation avec les tiers de l'entreprise.

1.7.3.4.2. Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

Les implantations et l'aménagement des locaux sont vus en concertation avec les futurs utilisateurs afin qu'ils disposent de locaux répondant aux exigences et besoins de leur métier. Des diagnostics électriques sont régulièrement effectués, et FIDUCIAL REAL ESTATE assure pour le compte de ses locataires le respect des dispositions en matière de vérification des équipements au travers de contrats-cadres. À la demande des utilisateurs, il est installé des dispositifs sécurisant les accès ou facilitant la surveillance des locaux.

De plus, le décret n°2004-964 du 9 septembre 2004 relatif à la sécurité des ascenseurs a pour finalité d'assurer et de renforcer la sécurité des utilisateurs. L'ensemble des ascenseurs a été contrôlé et un plan de travaux pluriannuel a été établi. FIDUCIAL REAL ESTATE a effectué les audits nécessaires pour respecter les obligations devant être mises en œuvre pour fin 2013. Les conclusions de ces audits ont été intégrées dans le plan pluriannuel afin de respecter les attendues de cette réglementation. Concernant les obligations de conformité à effectuer avant fin 2018, un plan pluriannuel de travaux a déjà été réalisé.

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer les contrôles électriques quadriennaux des installations par un tiers indépendant.

1.7.3.5. Autres actions engagées en faveur des droits de l'Homme

FIDUCIAL REAL ESTATE est attentif aux actions qui seraient de nature à nuire aux droits de l'Homme. FIDUCIAL REAL ESTATE travaille exclusivement avec des sous-traitants

locaux majoritairement français soumis au droit français. FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure, lors de la signature des marchés, qu'ils sont en règle vis-à-vis de cette réglementation.

1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

1.8.1 - Vous trouverez en annexe 1 au présent rapport l'état des mandats établi en application de l'article L225-102.1, al 4 du Code de commerce.

Nous vous précisons qu'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 30.09.2016.

1.8.2 - Vous trouverez ci-dessous les tableaux relatifs à l'état de la rémunération et des avantages des dirigeants – mandataires sociaux.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
	30/09/2016	30/09/2015
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	131.400	78.391
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	131.400	78.391

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2016		Montant au titre de l'exercice 30/09/2015	
	Dus	Dus	Dus	Versés
Rémunération fixe	131 400	131 400	78.391	72 821
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2016	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2015
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social						
Options attribuées à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nature des options (achat ou souscription)	Valorisation des options selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
				Néant		

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque dirigeant mandataire social				
Options levées par les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'options levées durant l'exercice	Prix d'exercice	Période d'exercice
			Néant	

Actions de performance attribuées à chaque dirigeant mandataire social					
Actions de performance attribuées durant l'exercice à chaque dirigeant mandataire social par l'émetteur et par toute société du groupe	N° et date du plan	Nombre d'options attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Prix d'exercice
			Néant		

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social				
Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Période d'attribution
			Néant	

1.9- INFORMATIONS RELATIVES AUX REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'À LA MODIFICATION DES STATUTS DE LA SOCIETE

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration sont fixées par le titre III des statuts de la Société qui stipule, notamment, ce qui suit :

- Aucun administrateur ne peut être nommé, si, ayant dépassé l'âge de soixante-quinze ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil le nombre d'administrateur ayant dépassé cet âge ;
- Chaque administrateur doit être propriétaire d'au moins dix actions ;
- La durée des fonctions des administrateurs est de six années arrivant à expiration à l'issue de l'assemblée qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat ;
- Entre deux assemblées, le Conseil d'administration peut procéder à des nominations à titre provisoire devant être ratifiées lors de la prochaine assemblée ;
- L'administrateur nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pendant le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les règles relatives à la modification des statuts sont celles prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière.

1.10- RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

- L'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice
- Le quitus aux administrateurs
- L'affectation du résultat de l'exercice
- L'approbation des conventions réglementées
- Les pouvoirs en vue des formalités

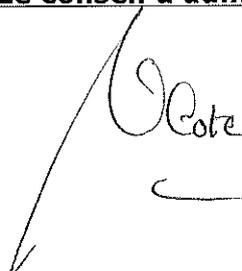
1.11- CONTROLES DES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport général de vos co-commissaires aux comptes sur les comptes annuels
- de leur rapport sur les comptes consolidés
- de leur rapport spécial sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce
- de leur rapport sur le rapport du Président du conseil d'administration visé à l'article L. 225-235 du Code de Commerce

Nous vous demanderons 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 "Cote", is written below the underlined text "Le conseil d'administration". A long, thin, curved line extends from the top of the signature down and to the left, ending near the bottom of the page.

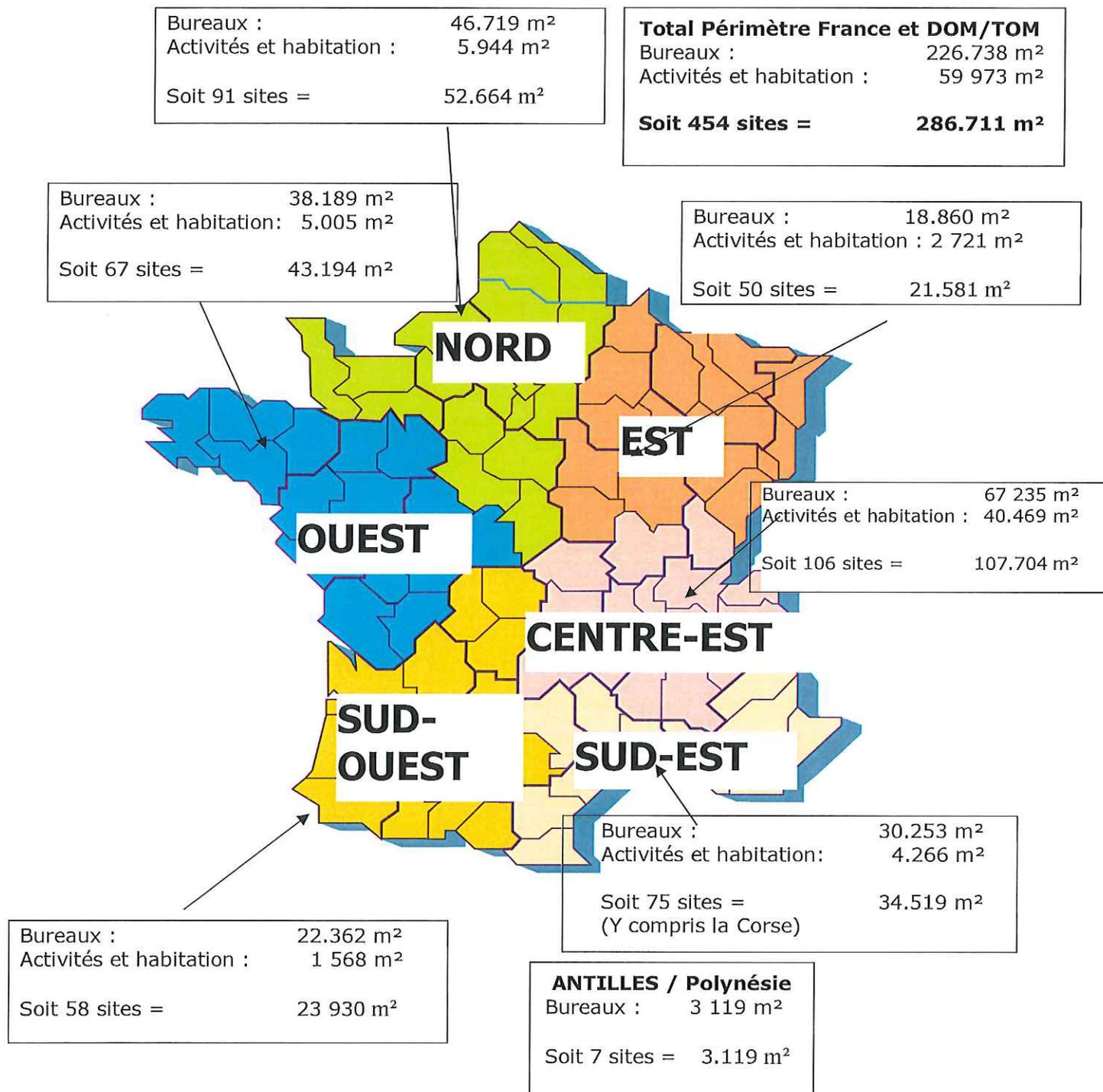


FIDUCIAL
REAL ESTATE

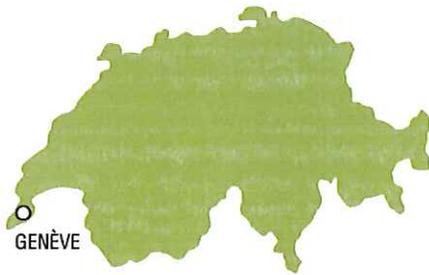
II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

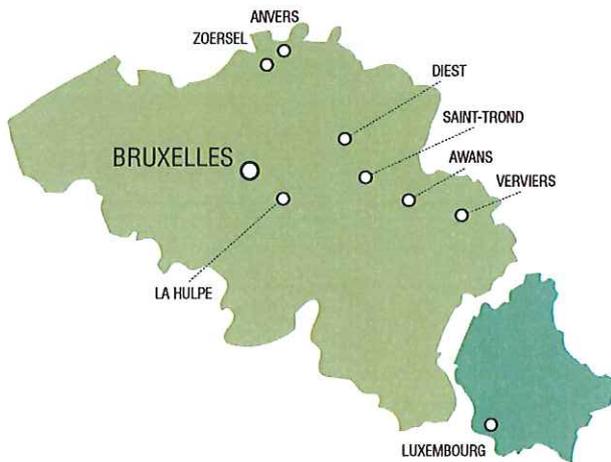
Données en M²



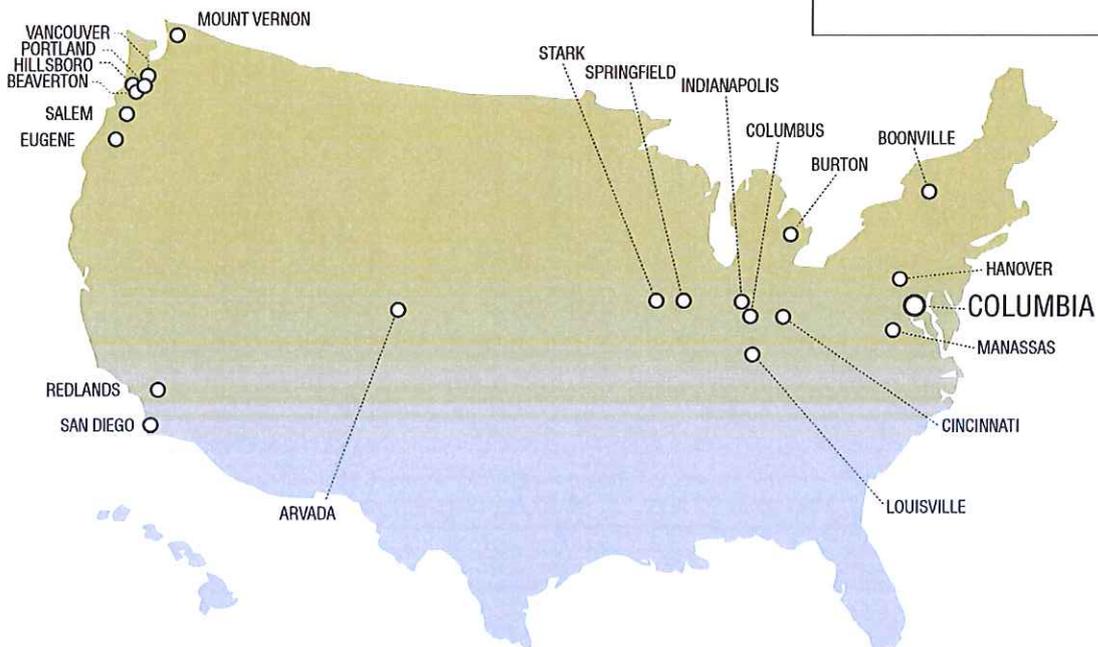
2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



Total Périmètre Suisse :
1 site pour 3.627m²



Total Périmètre Benelux :
Soit 16 sites = 11.632m²



Total Périmètre Etats Unis :
Soit 22 sites = 16.073 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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

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

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2016 12 mois	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 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	2 308 327	14 508 806	1 830 748	4 910 703	799 677
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	184 108	919 951			
Résultat net	2 124 219	13 588 855	1 830 748	4 910 703	799 677
Résultat distribué	3 983 100	1 400 120	1 207 000	1 086 300	941 460
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,96	6,01	0,76	2,03	0,33
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,88	5,63	0,76	2,03	0,33
Dividende attribué	1,65	0,58	0,50	0,45	0,39
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

Annexe 1 au rapport de gestion sur les comptes annuels au 30 septembre 2016

Liste des mandats sociaux – article L 225-102 -1, al 4, du Code de Commerce

Bertrand COTE,

Président du conseil d'administration et directeur général de FIDUCIAL REAL ESTATE SA :

- Président de la SASU DU PLAT
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP au conseil d'administration de la société FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS SA
- Représentant de la société FIDUCIAL REAL ESTATE SA, administrateur de la société FIDUCIAL GERANCE SA
- Représentant de la société FIDUCIAL REAL ESTATE SA, Présidente de la société FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT SAS
- Président de la société IMMOCIAL GESTION SAS
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP, Gérante de la société ATAR SC
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP, Gérante de la société ATAR SC, laquelle est Présidente de la société LA VALLONGUE SAS
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP, Gérante de la société ATAR SC, laquelle est Présidente de la société DOMAINE DES TERRES BLANCHES SAS
- Président du conseil d'administration et directeur général de la société SOLABEL SA
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL BUREAUTIQUE SAS au conseil d'administration de la société de droit belge FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL GESTION dans la société MURBOUTIC SCA
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL, Présidente de la société SAS FIMOBAT
- Président de la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SAS
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES au Conseil de surveillance de la société BANQUE FIDUCIAL SA
- Représentant de GILGER au Conseil d'Administration de la SACVL
- Administrateur d'APICIL SOMMITALE et d'APICIL PREVOYANCE en qualité de représentant de la CGPME
- Administrateur de la fondation APICIL
- Membre du Conseil de surveillance d'APICIL ASSURANCES
- Administrateur de la SGAPS APICIL
- Représentant permanent de la SC ATAR au Conseil de surveillance de la société SBT SA
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES
- Représentant permanent de la société ESCURIAL SAS au conseil d'administration des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS et LA DAME DE LA HULPE
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Président du conseil d'administration et Administrateur délégué des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS et LA DAME DE LA HULPE
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU DUCHE SA

- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois, LA DAME DU BOIS

Jean-Pierre JARJAILLE,

administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE SA :

- Administrateur de la société BATICIAL SA
- Président de la société IMMOCIAL SAS
- Président de la société ESCURIAL SAS
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA
- Gérant de la société ASAB
- Représentant d'ESCURIAL, Président de DOMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOCIAL, Président de PROMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOCIAL, Président d'EDIFIAL SAS
- Représentant d'ESCURIAL, Président du Conseil d'administration et Administrateur Délégué de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

Hubert JACOLIN,

administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE SA :

- Membre du conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA
- Administrateur de la société SOLABEL SA
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

Michèle SEPHONS,

représentant permanent de la société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES SAS, administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE SA :

- Administrateur de la société FIDUCIAL GERANCE SA

Chrystèle SOARDI,

représentant permanent de la société FIDUCIAL SC, administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE SA :

- Présidente de la société IMMOCIAL TRANSACTIONS SAS