



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DU GROUPE

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2017

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



FIDUCIAL

REAL ESTATE

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 2016/2017

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	73.666	71.939	66 616
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>57.483</i>	<i>56.440</i>	<i>53 228</i>
Résultat opérationnel courant	31.184	30.089	28 307
Résultat opérationnel	32.574	33.229	27 480
Bénéfice net	21.127	24.076	21 835
Bénéfice net part du groupe	21.003	23.950	21 700
Résultat net par action (en euros)	8.75	9.97	9.05
Capitaux propres consolidés	314.774	293.212	271 575
Dettes financières	266.369	262.177	287 676
Dettes financières nettes *	217.473	212.336	234.170
Coûts de l'endettement financier	-8.469	-9.468	-9 240

* 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)	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	86.995	30 580	26 362
Non éligibles (*)	3.896.105	1.369 540	1 180 638
Total	3.983.100	1.400.120	1 207 000

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

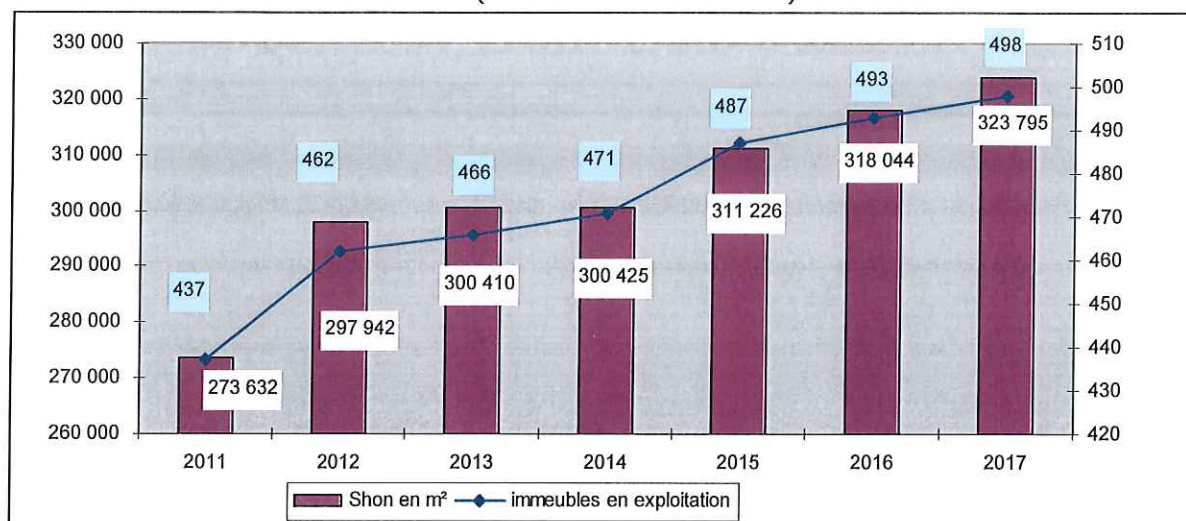
- Un chiffre d'affaires de 73.7 M€ en progression de 2.4 %
- Un résultat opérationnel courant de 31.2 M€ (+4%) et un résultat opérationnel de 32.6 M€, l'exercice précédent étant marqué par une plus value exceptionnelle sur la vente d'un site de logistique.
- Un résultat net part du groupe de 21.1 M€ contre 24.1 M€ l'exercice précédent mais intégrant pour l'exercice clos au 30-09-2017 un effet de change négatif de 3.2M€.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 24.2 M€ pour 23.7M€ l'an dernier
- Un patrimoine de 498 sites en exploitation représentant 323.795 m².
- Un endettement net de 217.5 M€ contre 212.3 M€.

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2017	2016	2015	2014
Nombre de sites	498	493	488	472
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	262 556	257 172	252 755	245 390
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	61 239	60 872	101 464	98 028
Surfaces totales (en m2 shon)	323 795	318 044	354 219	343 418

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

L'évolution sur les 7 dernières années (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 M ² S.H.O.N	En m ² S.U.B
Biens < 250 m ²	194	28 214	26 360
Biens de 250 à 2.500 m ²	283	182 122	165 569
Biens de 2.500 m ² à 10.000 m ²	18	71 087	66 287
Biens > à 10.000 m ²	3	42 372	40 215
Total patrimoine	498	323 795	298 431

S.U.B : Surfaces Utiles Brutes

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

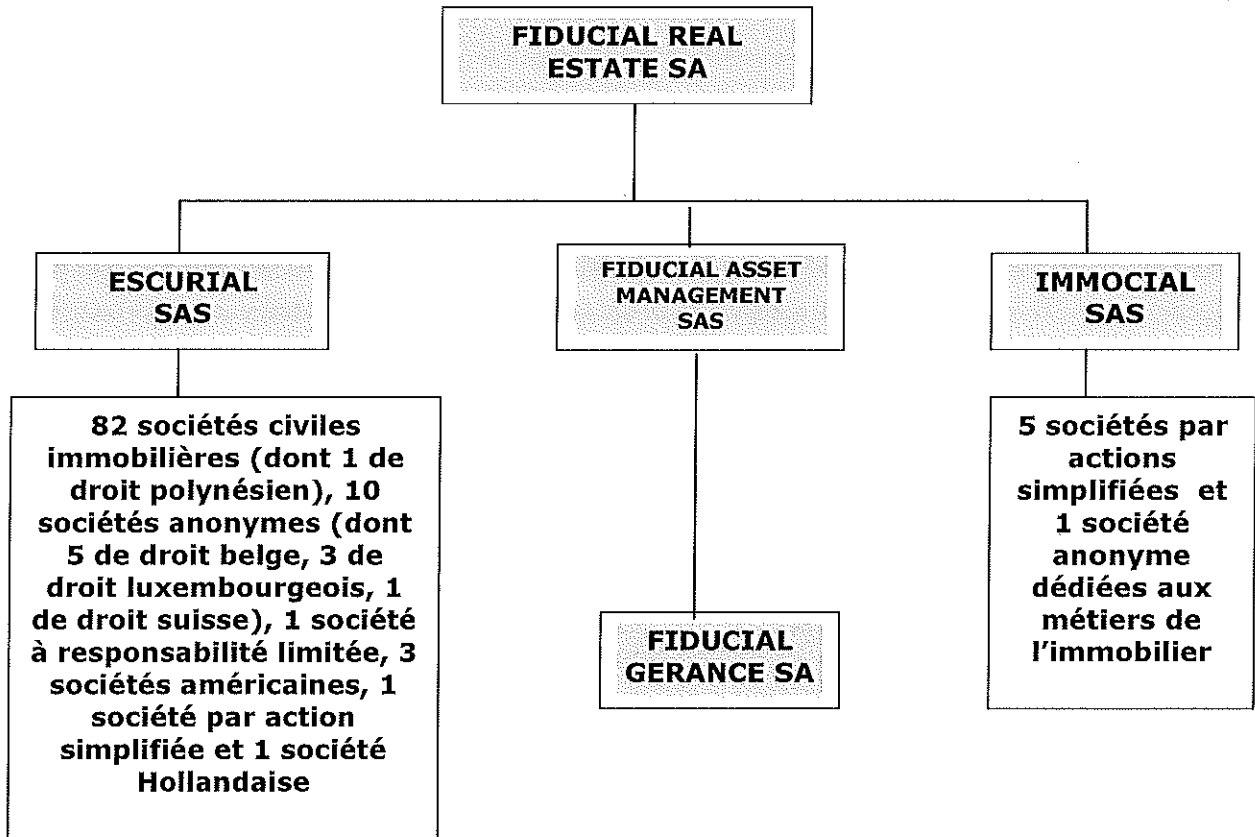
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30/09/2017 représentent une valeur de 19.235 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 12.391 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 1.617 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.5 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 109 structures juridiques au 30 septembre 2017, est le suivant :



L'exercice a vu l'entrée dans le périmètre de la SCI Dame Noire et l'absorption de la SA PS2I par Escurial (Transmission Universelle de Patrimoine)

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	2017			2016		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	57 483	16 183	73 666	56 440	15 499	71 939
Résultat Opérationnel courant	28 312	2 872	31 184	26 755	3 335	30 090
Résultat Opérationnel	28 572	4 002	32 574	30 772	2 457	33 229

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 323.795 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2017 progression de 2%.

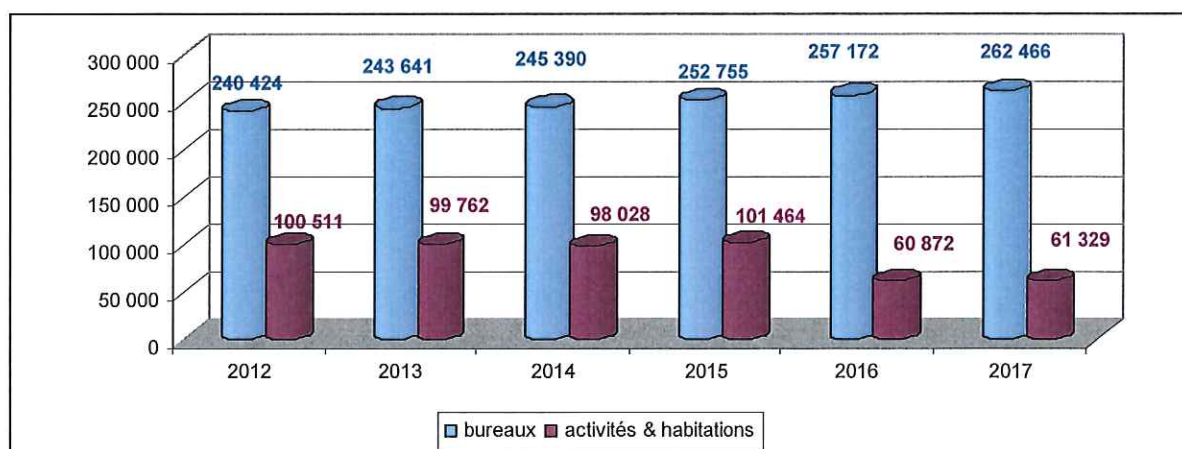
Le groupe est présent en France mais également :

- 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 18.564 m² de bureaux sur 24 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 323.795 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 2017 le taux d'occupation des immeubles est de 96%, soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2016	493	257 172	60 872	318 044
+ Constructions	8	5 684	404	6 088
+ Acquisitions	4	715	244	959
- Cessions	-6	-1 298	-60	-1 358
+/- ajustement surfaces*	-1	283	-221	62
Total au 30/09/2017	498	262 556	61 239	323 795

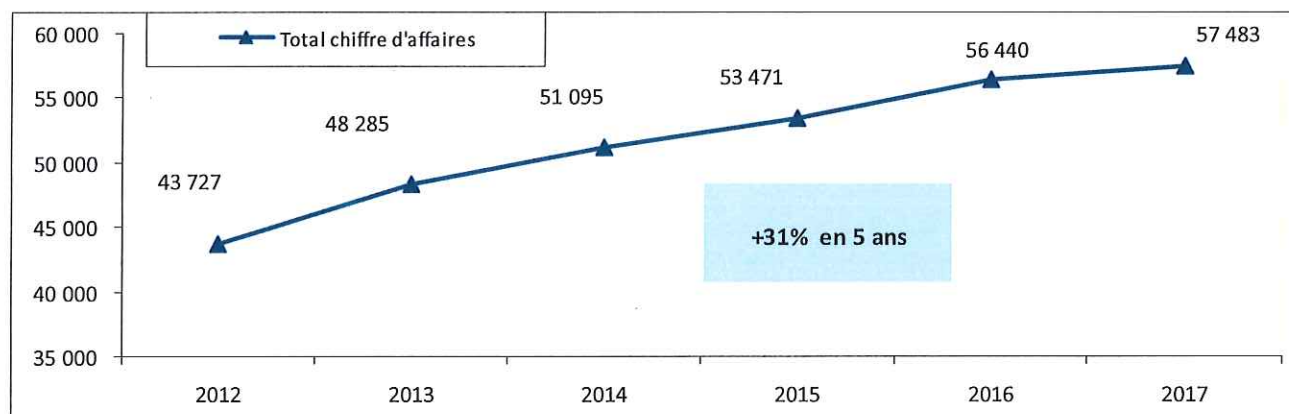
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et mises à jour des mesures des locaux. En 2017, deux lots ont été regroupés en un seul.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 6 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 1.358 m² pour un prix de 1.8M€.

B.- Revenus locatifs : 57.5 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 57.5 M€ contre 56.4 M€ l'an dernier soit en progression de 2%.

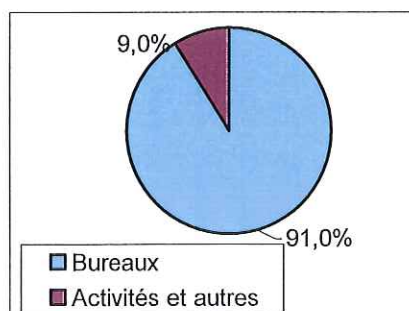
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



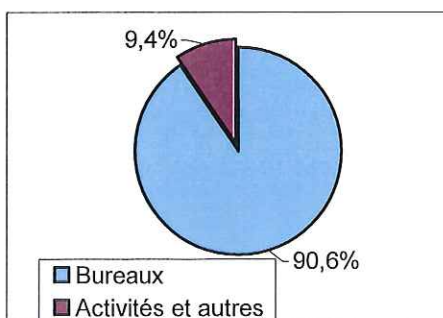
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

2016/2017



2015/2016



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 13 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 7.216 m2 pour des loyers en année pleine de 1.008 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en Location	M ²	Loyer annuel en K€
Springfield	USA	Bureaux	01/10/2016	2.169	178
Aix en Provence	France	Bureaux	01/01/2017	2110	272
Nîmes	France	Bureaux	01/11/2016	1.011	147
Miribel	France	Bureaux	01/01/2017	283	41
Metz	France	Bureaux	01/09/2017	159	29
Colmar	France	Bureaux	01/07/2017	121	19

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 34.536 m² et 7.204 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

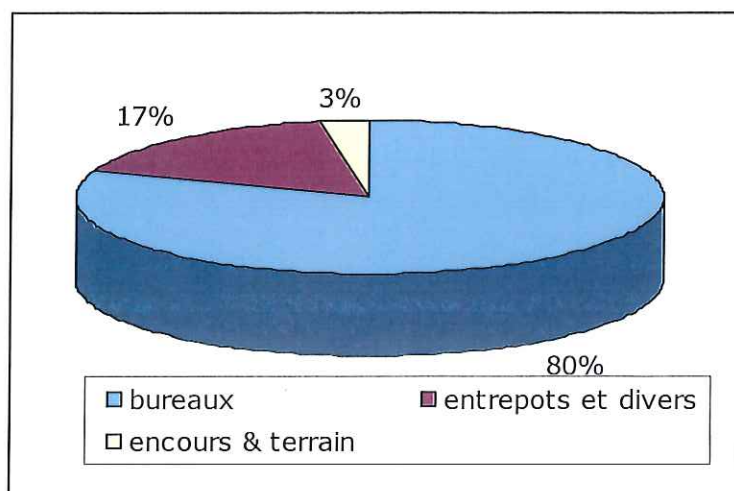
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 22.874 K€ soit 40% du total. Ces sites sont situés à :

Nom	Site	Pays	S.H.O.N	S.U.B	Revenus locatifs
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 304
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 771
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 718
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 835	1 984
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 279
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 108	1 259
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 243
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 141
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	833
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	822
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	France	4 995	4 860	712
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	711
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 853	3 853	670
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	638
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR-nice	France	2 299	2 236	631
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	605
LA DAME DU MAINE	ANGERS orgemont	France	2 922	2 784	538
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ-lille	France	2 698	2 437	511
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	504
TOTAL SITES			91 242	85 286	22 874

Patrimoine en valeur brute comptable de 676 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.	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	52 334	51 140	47 488
- Activités et habitation	5 149	5 300	5 983
Total revenus locatifs	57 483	56 440	53 471
Surfaces en m2			
- Bureaux	262 556	257 172	252 755
- Activités et habitation	61 239	60 872	101 464
Total surfaces	323 795	318 044	354 219
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 358</i>	<i>44 365</i>	<i>1 573</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 1.6 Mds d'euros et les loyers de 95.5 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2017	CA Conso 2016	CA Conso 2015
Gestion Immobilière	15 384	14 613	12 349
Gestion Technique	799	886	1 039
TOTAL	16 183	15 499	13 388

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une croissance importante, passant de 15.499 K€ l'an dernier à 16.183 K€ (+4.4%). Cela est lié principalement à la progression de l'activité de 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 9.854 K€.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 705.3 M€ en valeur brute et 586.2 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 77.3 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 17.9 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.7 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 9.2 M€ l'encours clients
- 11.7 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 36.8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 313.3 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 21 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 2017, les impôts différés nets s'établissent à 2.1 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.3 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 182.1 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2017 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 266.4 M€ dont 219 M€ auprès des établissements de crédit et 27.7 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 67 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 7.5M€.

• LE COMPTE DE RESULTAT

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 57.5 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 16.2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 73.7 M€ en hausse de 1.8 M€ (soit +2.4%).
- Des charges courantes pour 42.5 M€ dont 14.1 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 31.2 M€ contre 30.1 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 32.6 M€ contre 33.2 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 8.5 M€, en diminution par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent 9.5 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour -3.2 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse du fait de la réappréciation de l'Euro par rapport à ces deux monnaies sur la deuxième partie du semestre.
- Une fiscalité directe et différée de +0.2 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 21 M€ contre 24 M€ en 2016.

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 (+5.613 K€) reçus des filiales et un produit net de 335 K€ correspondant essentiellement à la rémunération des comptes courants.

Le résultat exceptionnel ressort à -354 k€ contre -186 k€ l'an dernier.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 5.311 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 282	- 258	- 245
Résultat financier	5.948	2.568	2.250
Résultat courant	5.666	2.310	2.005
Résultat exceptionnel	-354	-186	11.585
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	5.311	2.124	13.589

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 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) :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	5											
Montant total des factures concernées (TTC)	18 927											
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	6,52%											
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												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats											

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 30/09/2017, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 8.060 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 38.772 K€ au 30 septembre 2017, pour un actif immobilisé net de 72.420 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2017 un bénéfice de 1.114 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.405 K€ au 30 septembre 2017, pour un actif immobilisé net de 610 K€.

La SAS Fiducial Asset Management, actionnaire unique de la société Fiducial Gérance, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2017 avec des capitaux propres s'élevant à 3.447 k€ dont 1.444 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 2017, 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 :

Le 29 septembre 2017 notre actionnaire principal, la société Fiducial SC a reclassé sa participation dans Fiducial Real Estate sous sa filiale Fiducial Financial Services. Cette opération a fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 18 juillet 2017. La société Fiducial Financial Services détient désormais 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	5 310 559,28 €
- 5 % à la réserve légale	265 527,96 €
<i>qui s'élèverait ainsi, après affectation, à 2 326 282,97 €</i>	
.....	-----
Le Solde	5 045 031,32 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	16 386 134,30 €
Formant un bénéfice distribuable de	21 431 165,62 €
<u>Affectation :</u>	
- A titre de dividendes aux actionnaires	4 103 800,00 €
Soit un dividende de 1,70 € par action	
.....	-----
Le Solde	17 327 365,62 €
- Au compte « report à nouveau créditeur »	17 327 365,62 €

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	30/09/2014	30/09/2015	30/09/2016
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	26 362	30 580	86 995
Non éligibles (*)	1 180 638	1 369 540	3 896 105
Total	1 207 000	1 400 120	3 983 100

(*) 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 - Conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce

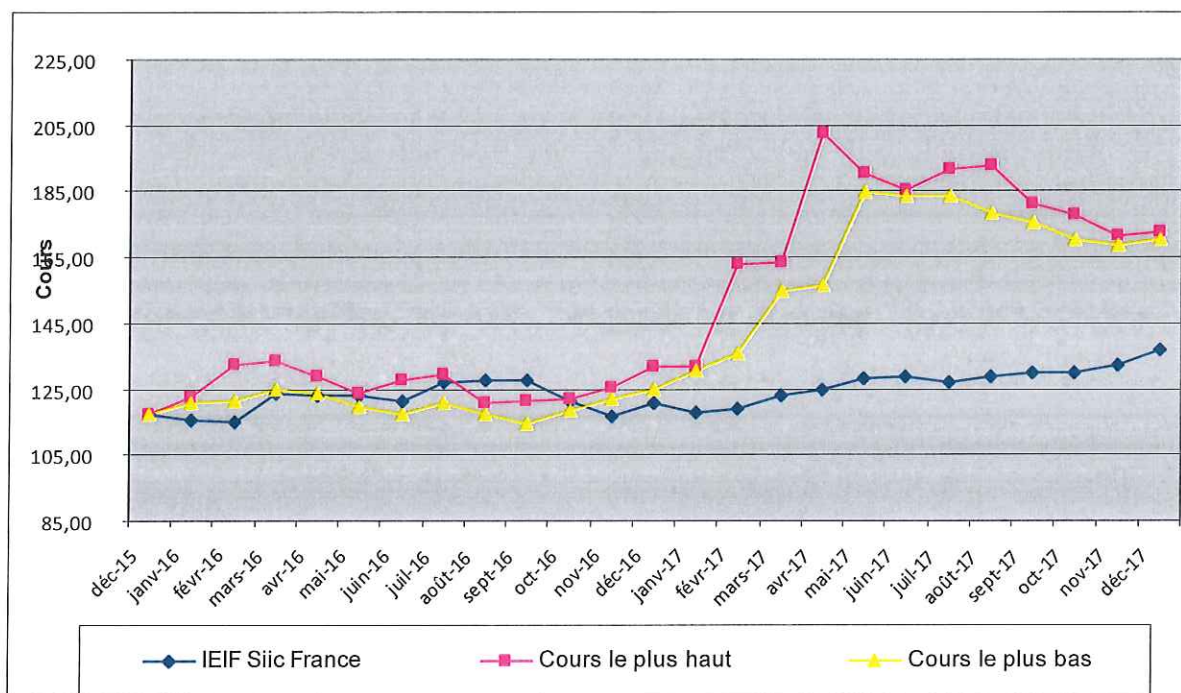
Nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice 2017.

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 2016/2017 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-15	117,50	117,52	117,50	42	2 575
janv-16	115,59	122,50	121,00	198	2 533
févr-16	114,95	132,50	121,50	615	2 519
mars-16	123,71	133,50	124,50	749	2 711
avr-16	123,16	128,50	123,50	241	2 699
mai-16	122,79	123,50	119,42	364	2 691
juin-16	121,24	127,50	117,02	548	2 657
juil-16	127,07	129,50	120,50	359	2 785
août-16	127,73	120,50	117,50	317	2 799
sept-16	127,54	121,50	114,50	726	2 795
oct-16	121,02	121,71	118,50	256	2 652
nov-16	116,62	125,50	121,71	227	2 555
déc-16	120,74	131,50	124,52	349	2 646
janv-17	118,12	131,50	130,50	243	2 588
févr-17	118,72	162,50	135,50	1 460	2 602
mars-17	122,75	163,49	154,50	554	2 690
avr-17	124,55	202,50	156,50	1 158	2 729
mai-17	128,31	190,50	184,50	271	2 812
juin-17	128,95	185,51	183,51	292	2 826
juil-17	127,12	191,49	183,51	326	2 786
août-17	128,69	192,50	178,51	417	2 820
sept-17	129,76	181,49	175,50	297	2 843
oct-17	130,17	177,50	170,50	1 373	2 852
nov-17	132,25	171,50	168,51	211	2 898
déc-17	136,63	172,50	169,99	126	2 994

Au 01/10/2016, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 118 euros. Au 30/09/2017, le cours de clôture de l'action est de 177,50 euros soit une capitalisation de 428 M€. Les cours de l'exercice ont varié de manière significative par rapport à l'évolution 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 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il n'y a pas eu d'événements 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 2017 s'élève à 216.5M€ (Cf. note 7).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 87%.

Risque de change :

Au 30/09/2017 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 46.788 K USD et de 60.611 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2017	30/09/2016
Dollars / euros	0,84703	0,86133
Franc Suisse / euros	0,87283	0,91946

Risque sur actions :

Au 30/09/2017 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

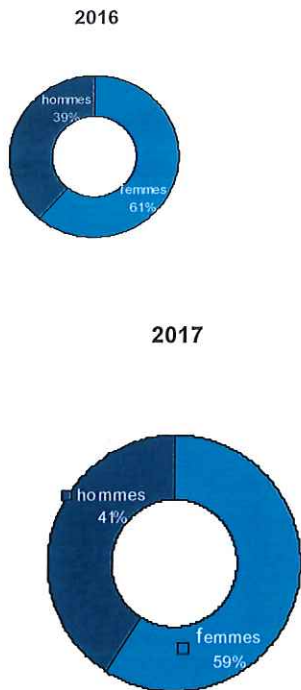
1.7.1.1. Emploi

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

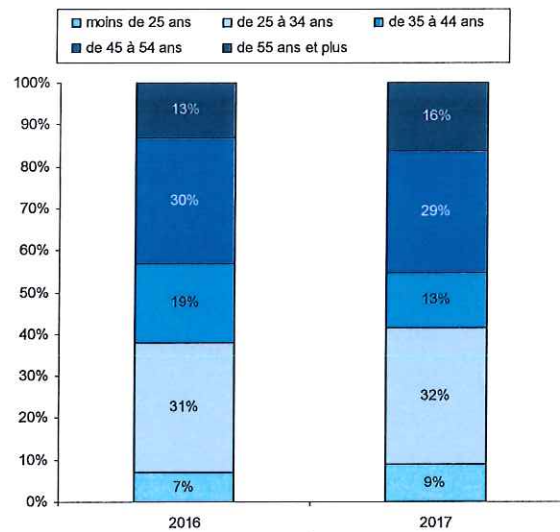
L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 97 collaborateurs au 30 septembre 2017, comme au 30 septembre 2016.

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

- Par sexe



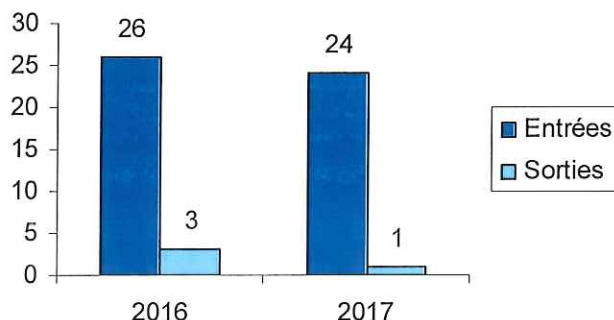
- Par tranche d'âge



- Par zone géographique

Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France.

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.

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 5 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), contre 4 en 2016.

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 0,68% du nombre annuel d'heures travaillées (1220 heures en 2017, contre 1180 en 2016 (0,72 %)).

1.7.1.2.2. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 2.98% en 2017, contre 4.81 % en 2016.

Le taux d'absentéisme est calculé hors congés maternité. Il prend en compte les maladies, les accidents du travail et les maladies professionnelles.

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 cinq.

Par ailleurs, répondant aux exigences réglementaires 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 2016/2017. 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 2017 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

	2016	2017
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	1	2
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	2
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	6	17
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	24.31
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	0.10
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.

1.7.1.5.2. Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation en 2017 s'élève à 807 heures, contre 378.5 heures en 2016. Rapporté à l'effectif, cela représente 8.3 heures de formation par personne, contre 3.9 heures en 2016.

Concernant la sécurité, le nombre d'heures de formation est de 91 heures en 2017, contre 100.5 heures en 2016. Les actions ont notamment portées sur des formations d'habilitation électricité et extincteur et de Sauveteur Secouriste du Travail (SST).

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 4 986€ à plusieurs centres d'aide par le travail en 2017, contre 17 941€ en 2016.

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 29 en 2017, contre 23 en 2016.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2017 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (5 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2017, comme au 30 septembre 2016). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 9 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 7 en 2016.

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

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 189 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

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 de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur les nouveaux bâtiments en 2017 (Aix en Provence, Saint Pierre du Mont, Villeneuve d'Ascq, Béziers)

- poursuite de la politique sur les principes de régulation des installations CVC dans les contrats cadres de maintenance avec nos prestataires

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 jour de DTA. Toutefois FIDUCIAL REAL ESTATE a terminé en 2017 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. 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 Arles et Saint Rémy de Provence.

Pour information suite aux travaux réalisés en 2016 sur les sites de Menton et de Manosque, il a été constaté des réductions de consommations d'électricité de respectivement 29 et 14%.

- 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 ont conduit à la vérification des 123 sites concernés (contre 112 fin 2016). Par ailleurs des contrôles ont été effectués sur les dispositifs nouveaux ou remplacés comme à Rochefort et Avignon.
- **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 réglementaires 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.

A échéance mai 2018, le CCAP incluant les directives de FIDUCIAL REAL ESTATE auprès de ses prestataires sur la gestion des déchets de chantier sera mis à jour par le Bureau d'Etudes Techniques.

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

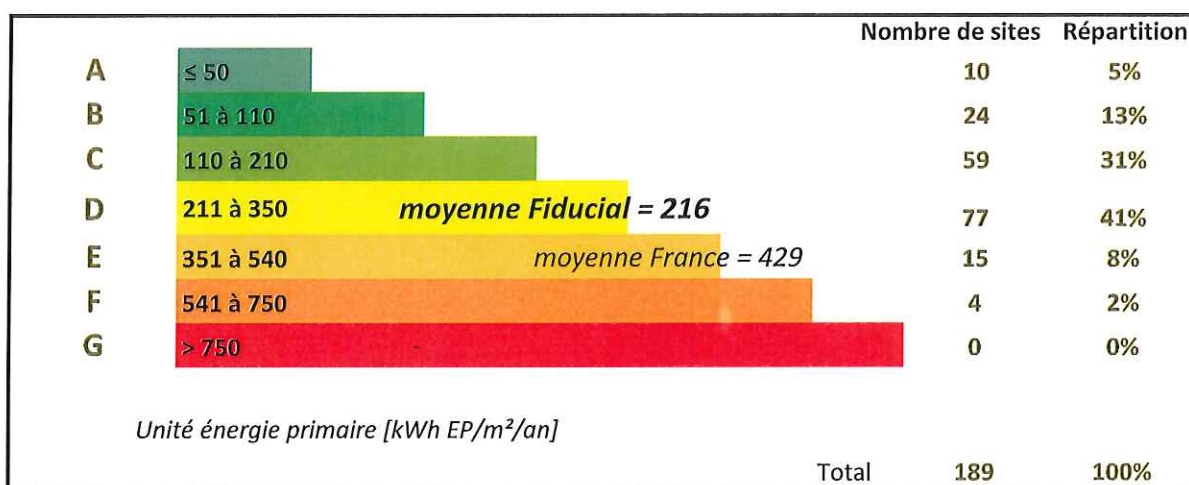
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2017 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les actions se sont traduites de la façon suivante :

- la mise en place d'un suivi électrique des consommations d'énergie sur la France, sur un périmètre plus large passant de 185 sites en pleine propriété en 2016 à 189 en 2017.
- le suivi des consommations de gaz sur 21 sites en 2017 (comme 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 204 645 m² soit 70 % 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.

	2015	2016	2017
Nombre de sites	175	185	189
Superficie de l'échantillon retenu (m ²)	146 684	181 208	204 645
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 032 611	21 174 719	20 907 847
Consommation surfacique (kWh EF/m ² /an)	137	117	102

Les bâtiments de FIDUCIAL REAL ESTATE consomment en moyenne 102 kWh_{EF}/m²/an d'énergie finale, ce qui est inférieur de 47% à la moyenne nationale de 192 kWh_{EF}/m²/an selon le référentiel de l'OID 2016. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 216 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 429 kWh EP/m²/an selon l'OID 2016.



La statistique inclut bureaux et entrepôts

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. A titre d'exemple, le site de Villeneuve d'Ascq a fait l'objet d'un renforcement de l'isolation de sa toiture lors des travaux d'étanchéité (remplacement d'un isolant de 60 mm par un isolant de 110 mm).

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 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 2017 sur les sites d'Arles et de Saint Rémy de Provence.
- **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 126,44 kWc. Sur la période annuelle, cela représente une production de 78 149 kWh.

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.

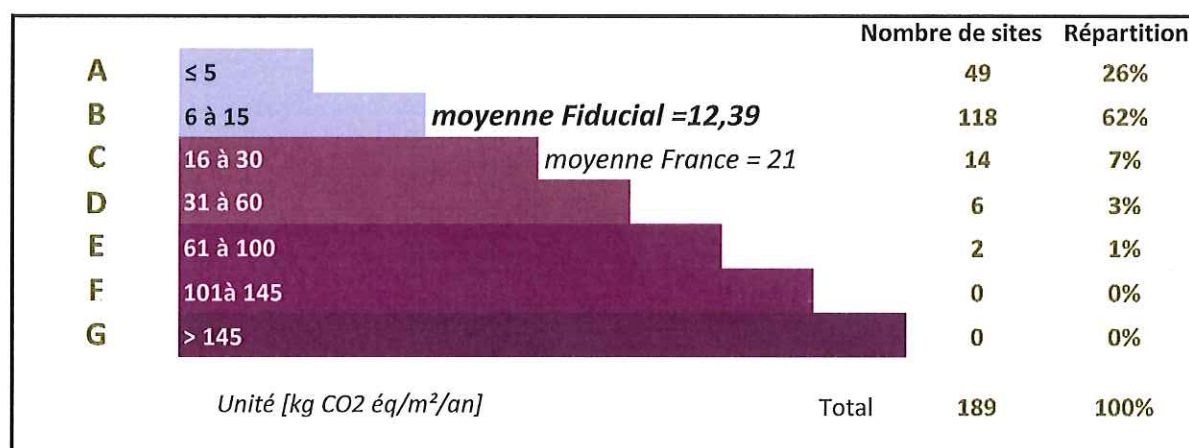
Pour les 189 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2015	2016	2017
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 339	2 274	2 534
SUB en m ²	146 684	181 208	204 645
Rejets de GES en Kg/ m ² ⁽¹⁾	15,9	12,5	12,39
Référence nationale ⁽²⁾	22,3	23	21

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

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2016 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 :



88% des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B et 167 sites, soit 88% des sites, ont une émission de GES inférieure à la moyenne nationale (21 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

FIDUCIAL a fait installer trois ruches urbaines sur les toits d'un bâtiment de Bordeaux. Cette démarche a trois objectifs :

- la biodiversité
- la survie des abeilles (qui résistent mieux en milieu urbain qu'en milieu rural)
- la sensibilisation des collaborateurs

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 498 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.

FIDUCIAL a signé une convention de soutien à la politique de réserve militaire avec le ministère des armées, illustrant ainsi son implication sociétale dans le contexte actuel. FIDUCIAL, en tant que partenaire de la Défense Nationale, s'engage en matière de disponibilité, réactivité et formation des personnels réservistes.

Dans le domaine sportif :

En 2017, 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.

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

FIDUCIAL aide également une sportive de haut niveau :

Delphine LANSAC, qui a ainsi 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 de soutien de sportifs de haut niveau en relation avec la Fédération Française de Badminton (FFBaD) et le Secrétariat Jeunesse et Sport et suit ses performances.

Dans le domaine de la santé :

FIDUCIAL est partenaire de l'association « Le Point Rose » dont la devise est « Ajouter de la vie aux jours quand on ne peut ajouter de jours à la vie... » L'objectif est d'offrir les meilleures conditions possibles aux enfants malades jusqu'à leur dernier souffle, d'humaniser la fin de vie des enfants, et d'aider les familles touchées par la perte d'un enfant.

A Toulouse, FIDUCIAL est partenaire de l'association « un sourire, un espoir pour la vie » Cette association, est portée par Pascal Olmeta, et a pour objectif de redonner le sourire aux enfants malades ou handicapés. Elle permet également d'agrémenter leur quotidien mais aussi de réaliser leur rêve et donc de leur donner la force de continuer à se battre

FIDUCIAL contribue à l'opération « 500 CD pour 500 enfants », en finançant l'enregistrement et la duplication de 500 CD qui ont été remis à 500 enfants malades.

Dans le domaine humanitaire :

A Nancy, FIDUCIAL participe au Téléthon et au raid humanitaire 100% féminin « Rose des Sables ». Les Roses acheminent des dons à destination des enfants défavorisés du grand sud marocain et participent à plusieurs actions de solidarité

FIDUCIAL soutient le 4L Trophy en étant partenaire de plusieurs équipages de ce raid à but humanitaire (Association Tim Tom 4L et 4L de l'Espoir).

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.

Dans le domaine de l'éducation et de la culture :

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.

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 « Les Nuits au Château du Cingle » à Vernas (Isère) et le festival Pianissimes à Lyon..

FIDUCIAL soutient le festival de Bande Dessinée BD à la Plage (Arts Média) à Sète, et le festival littéraire de l'association Tandem à Nevers.

FIDUCIAL aide à la restauration de l'Eglise de Saint-Etienne de Saleilles, dans le département des Pyrénées-Orientales

FIDUCIAL finance à Lyon (la Sucrière) une exposition sur les uniformes militaires, avec les Amis du musée de l'histoire militaire et soutient l'ASAF (Association Soutien de l'Armée Française) en finançant une conférence.

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.

Cette année, FIDUCIAL participe, au sein de l'association MiddleNext qui regroupe les valeurs moyennes de la place financière de Paris, à l'élaboration d'un code anti-corruption qui sera déployé sur le prochain exercice.

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 30.09.2017.

1.8.2 - Vous trouverez ci-dessous les tableaux relatifs à l'état de la rémunération et des avantages des dirigeants - mandataires sociaux en application de l'article L 225-102-1 du Code de commerce. En outre, il est précisé qu'aucune rémunération entrant dans le champ d'application de l'alinéa 1 de l'article L 225-37-2 n'est versée.

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2017	30/09/2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	78.480	131.400
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	78.480	131.400

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2017		Montant au titre de l'exercice 30/09/2016	
	Dus	Dus	Dus	Dus
Rémunération fixe	78.480	78.480	131 400	131 400
Rémunération variable	-	-	-	-
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	-	-	-	-

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2017	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2016
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 CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les mandats des Co-Commissaires aux Comptes titulaires :

- société CABINET ESCOFFIER
- société CABINET BOREL & ASSOCIES

et les mandats des Co-Commissaires aux Comptes suppléants :

- société ABSCISSE COMPTA
- M. Pascal BOREL

Arrivant à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2017,

Il est proposé de procéder au renouvellement desdits mandats pour une nouvelle période de six (6) exercices et ce, conformément à l'article 41 « dispositions transitoires » du règlement (UE) n°537/2014 du 16 avril 2014.

1.10 - INFORMATIONS RELATIVES AUX REGLES APPLICABLES A LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION AINSI QU'A 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.

1.11 - 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
- Le renouvellement des mandats des Co-Commissaires aux Comptes titulaires et suppléants
- Les pouvoirs en vue des formalités

1.12 - 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 à l'article L. 225-38 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 'O. Cote', is written over the text 'Le conseil d'administration'. The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline that extends to the left.

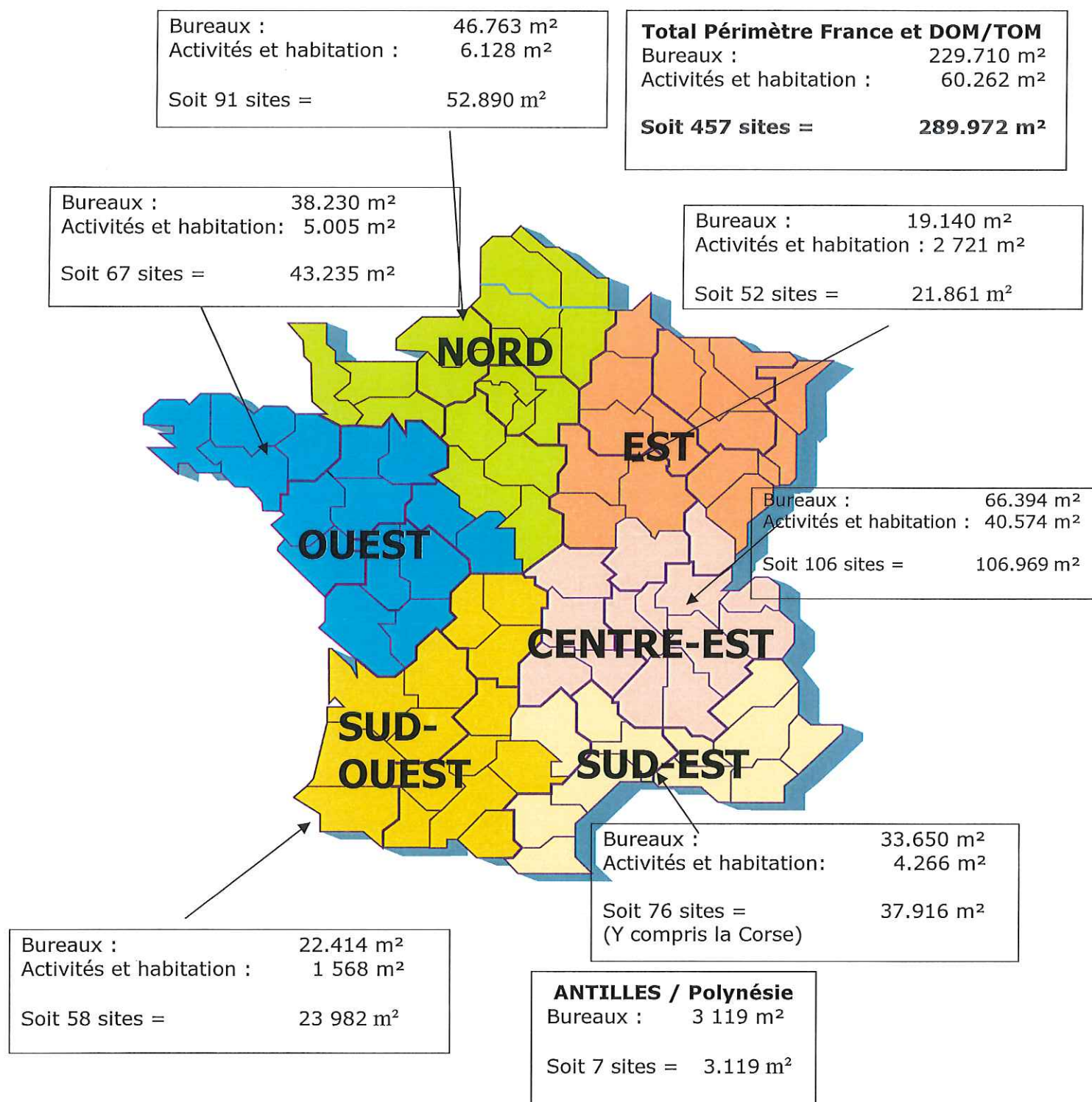


FIDUCIAL
REAL ESTATE

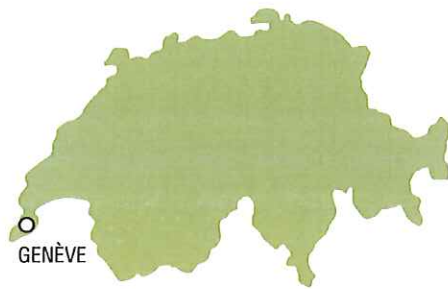
II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

Données en M²

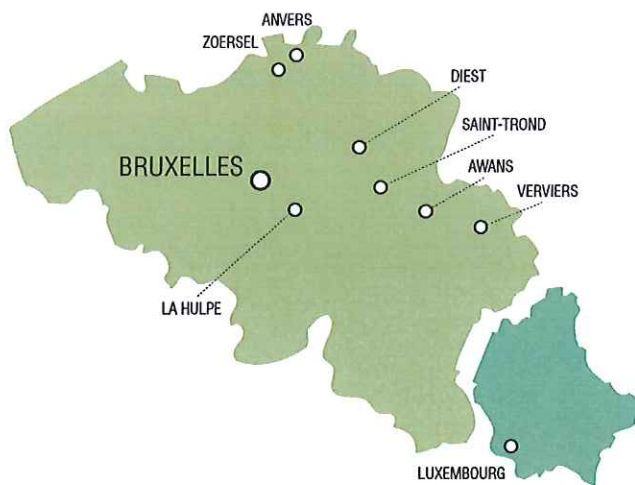


2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



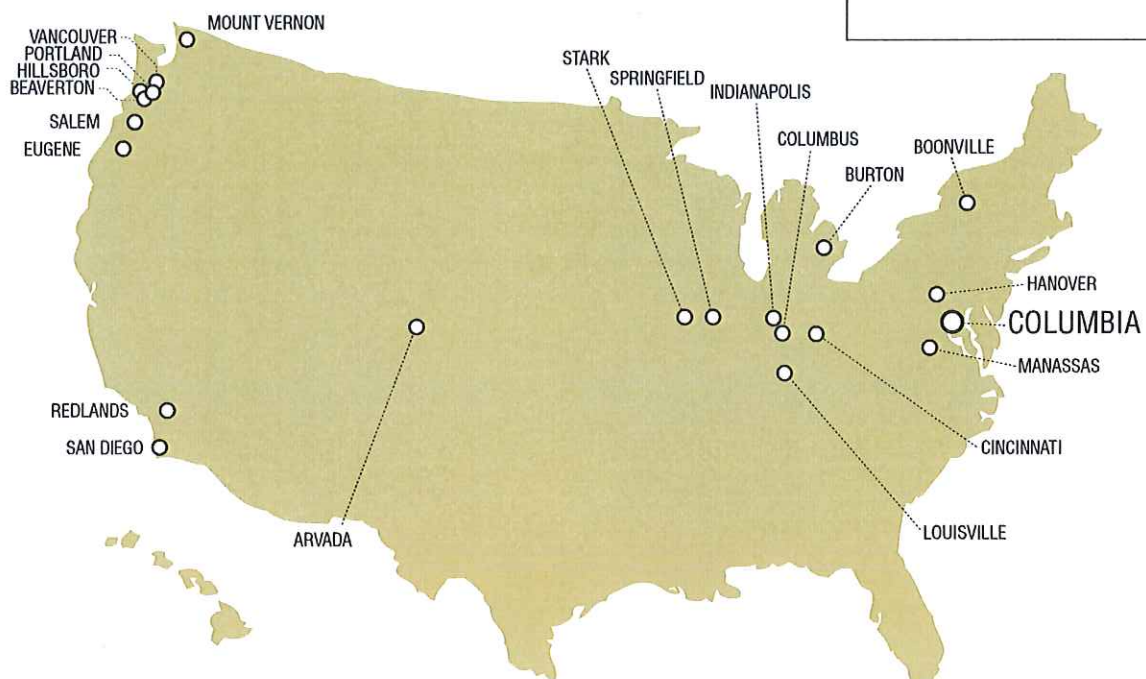
Total Périmètre Suisse :

1 site pour 3.627m²



Total Périmètre Benelux :

Soit 16 sites = 11.632m²



Total Périmètre Etats Unis :

Soit 24 sites = 18.564 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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

3.1 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ (5) DERNIERS EXERCICES (Chiffres en Euros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2017 12 mois	30/09/2016 12 mois	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 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	4 859 115	2 308 327	14 508 806	1 830 748	4 910 703
Impôts sur les bénéfices	+535	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	450 909	184 108	919 951		
Résultat net	5 310 559	2 124 219	13 588 855	1 830 748	4 910 703
Résultat distribué	4 103 800	3 983 100	1 400 120	1 207 000	1 086 300
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	2,01	0,96	6,01	0,76	2,03
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	2,20	0,88	5,63	0,76	2,03
Dividende attribué	1,70 (1)	1,65	0,58	0,50	0,45
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.