



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Annuel 2018



SOMMAIRE

1

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU GROUPE ET DE LA SOCIÉTÉ FIDUCIAL REAL ESTATE	P.3
---	------------

2

SITUATION DU PATRIMOINE	P.25
--------------------------------------	-------------

3

COMPTES CONSOLIDÉS	P.29
---------------------------------	-------------

3-1 : Bilan	P.30
3-2 : Compte de résultat	P.32
3-3 : Tableau des flux de trésorerie	P.33
3-4 : Tableau de variation des capitaux propres	P.35
3-5 : Annexe	P.36
3-6 : Tableau des honoraires des commissaires aux comptes	P.57
3-7 : Rapport des commissaires aux comptes	P.58

4

COMPTES ANNUELS	P.63
------------------------------	-------------

4-1 : Bilan	P.64
4-2 : Compte de résultat	P.66
4-3 : Annexe	P.67
4-4 : Notes explicatives sur les états financiers	P.68
4-5 : Autres informations	P.70
4-6 : Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	P.71
4-7 : Rapport des commissaires aux comptes	P.72

5

ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL	P.77
--	-------------

Rapport d'activité

Du Groupe et de la société
FIDUCIAL Real Estate

1



Paris (75)

RAPPORT D'ACTIVITÉ DU GROUPE ET DE LA SOCIÉTÉ FIDUCIAL REAL ESTATE

1-1 : FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

Résultats consolidés (en K€)	2018	2017	2016
Chiffre d'affaires	77 266	73 666	71 939
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>58 215</i>	<i>57 483</i>	<i>56 440</i>
Résultat opérationnel courant	33 371	31 184	30 089
Résultat opérationnel	33 247	32 574	33 229
Bénéfice net	26 343	21 127	24 076
Bénéfice net part du groupe	26 210	21 003	23 950
Résultat net par action (en euros)	10 91	8 75	9 97
Capitaux propres	338 918	314 774	293 212
Dettes financières	283 367	266 369	262 177
Dettes financières nettes *	239 812	217 473	212 336
Coûts de l'endettement financier	-7 592	-8 469	-9 468

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - 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)	30/09/2017 €uros	30/09/2016 €uros	30/09/2015 €uros
Eligibles (*)	89 614	86 995	30 580
Non éligibles (*)	4 014 186	3 896 105	1 369 540
Total	4 103 800	3 983 100	1 400 120

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels :

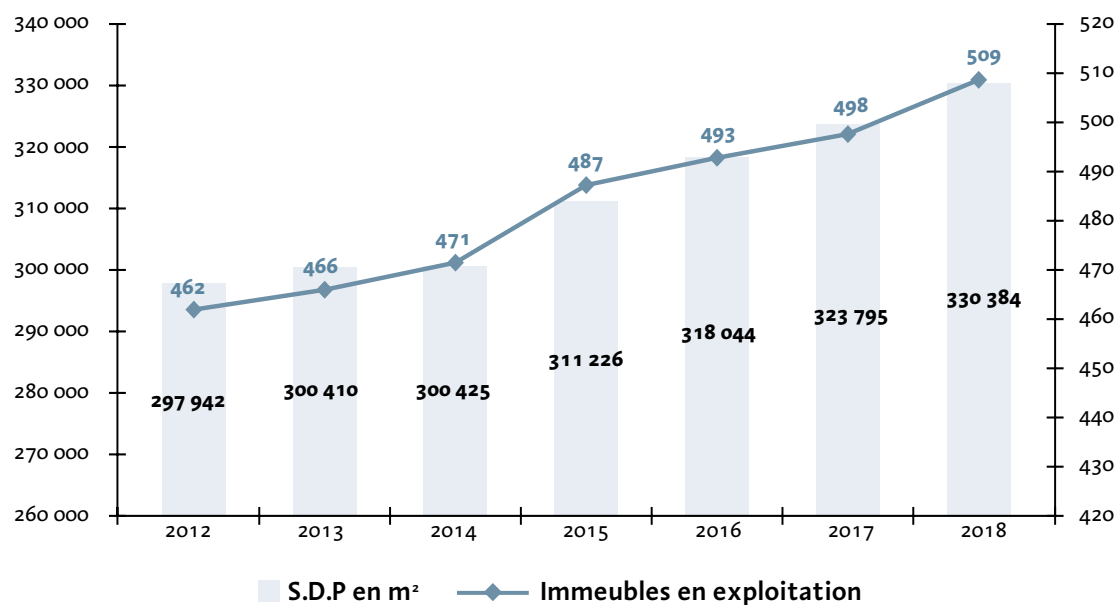
- Un chiffre d'affaires de 77.3 M€ en progression de 5 %.
- Un résultat opérationnel courant de 33.4 M€ (+7 %) et un résultat opérationnel de 33.2 M€.
- Un résultat net part du groupe de 26.2 M€ contre 21.1 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30-09-2018 un effet de change positif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

1.1.4 - Évolution du patrimoine au cours des dernières années :

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

S.D.P : Surface De Plancher

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 M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	199	28 946	27 151
Biens de 250 à 2.500 m²	288	184 661	168 896
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 405	70 073
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total Patrimoine	509	330 384	306 335

S.U.B : Surfaces Utiles Brutes

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

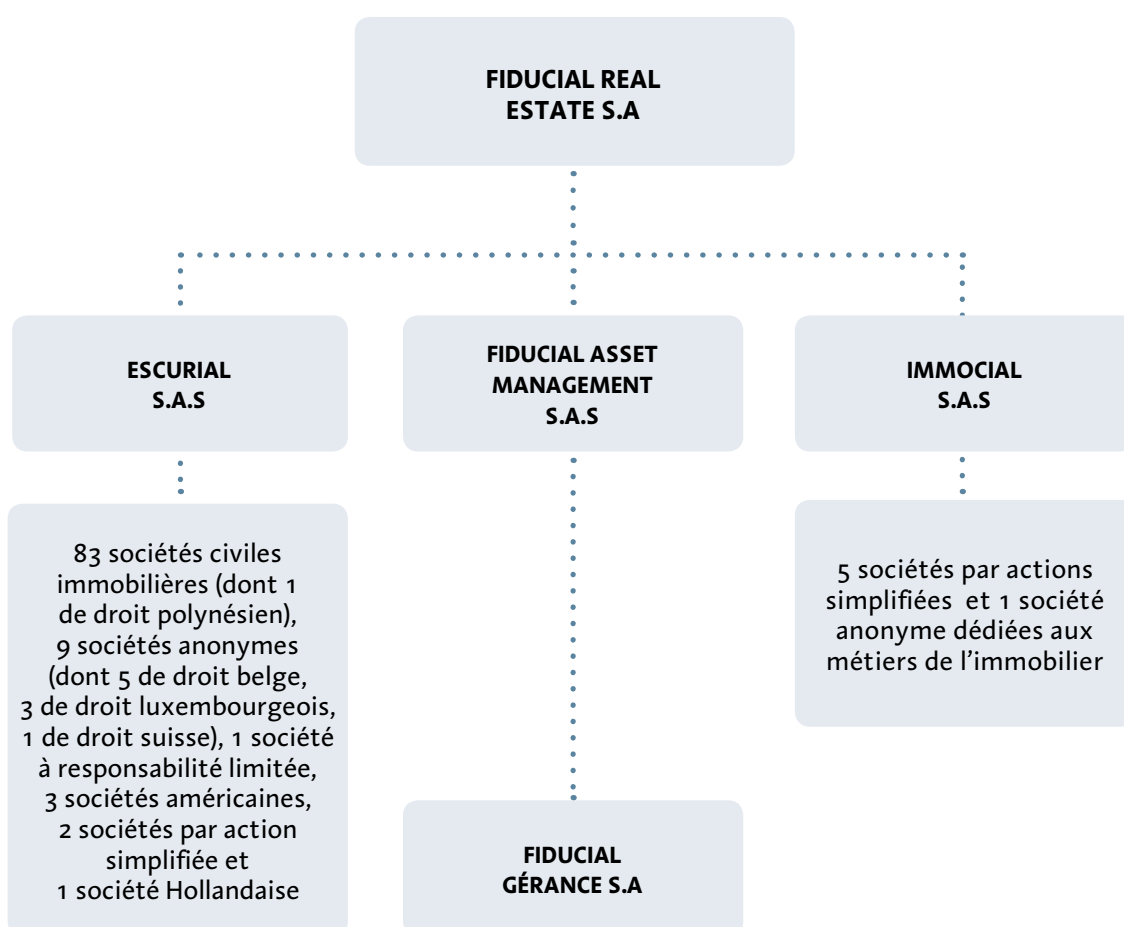
FIDUCIAL Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

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

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

1.1.6 - Organigramme du groupe :

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



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

1-2 : ACTIVITÉS DU GROUPE

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe :

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

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

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

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

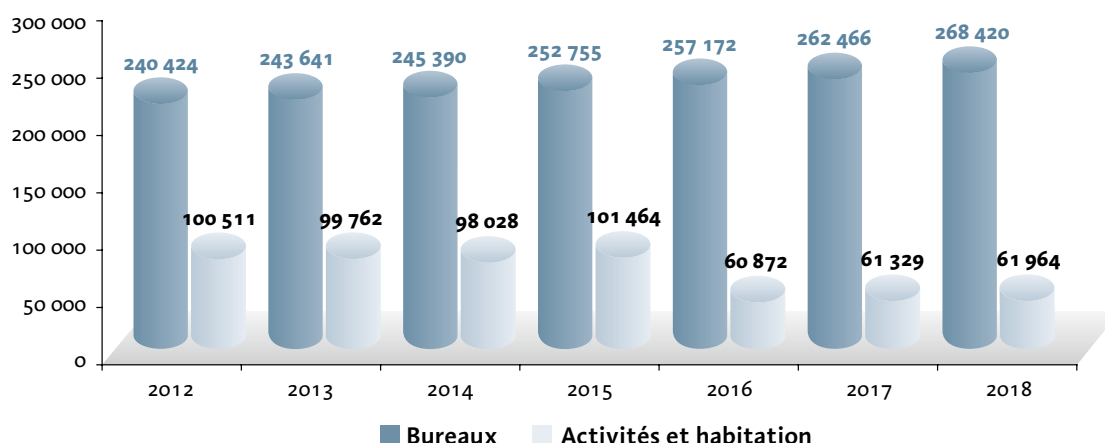
Le groupe est présent en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 16 sites représentant 11.632 m²,
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m² à Genève,
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 24 sites représentant 18.601 m².

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

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

A - Patrimoine 330.384 m²



Rappel : La variation de m² activités est en baisse en 2016 suite à la cession d'une plateforme logistique à Satolas.

À titre indicatif au 30 septembre 2018 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

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

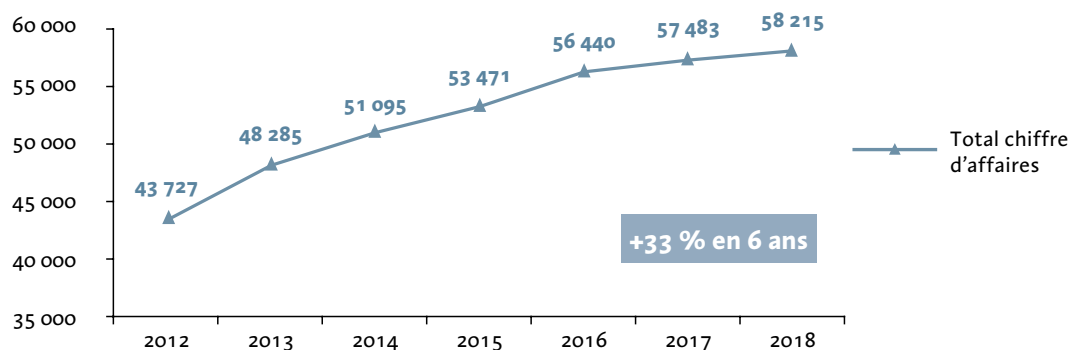
Situation du Patrimoine (en m ² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m ² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2017	498	262 556	61 239	323 795
+ Constructions	5	1 568	0	1 568
+ Acquisitions	7	3 923	150	4 073
- Cessions	-2	-338	0	-338
+/- ajustement surfaces*	1	711	575	1 286
Total au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

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

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 2 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 338 m² pour un prix de 0.5 M€.

B - Revenus locatifs : 58.2 M€

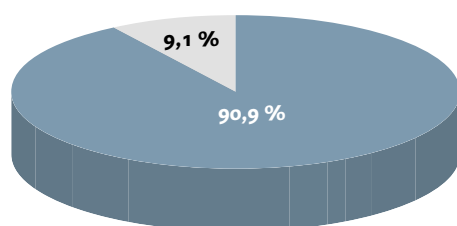
Les revenus locatifs s'établissent à 58.2 M€ contre 57.5 M€ l'an dernier soit en progression de 1.3 %.



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

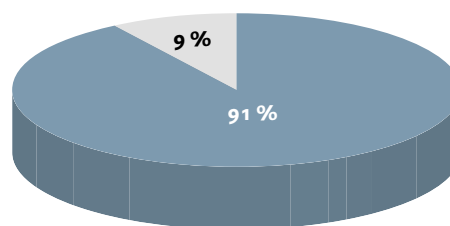
La répartition des loyers entre bureaux et locaux d'activités& habitations reste stable.

Exercice 2017/2018



■ Bureaux ■ Activités et autres

Exercice 2016/2017



■ Bureaux ■ Activités et autres

C - Nouvelles opérations

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

Sites	Pays	Type	mise en location	M ²	loyers annuel en K€
SAINT DENIS (93)	France	Bureaux	01/09/2018	2 676	348
LA RÉUNION S ^T CLOTHILDE	France	Bureaux	01/02/2018	752	148
TOURS	France	Bureaux	01/08/2018	554	97
S ^T JEAN DE VERGUES - FOIX	France	Bureaux	01/01/2018	296	40
ISSOIRE	France	Bureaux	01/02/2018	276	38
ROYAN	France	Bureaux	01/12/2017	266	36

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

D - Informations sur sites principaux

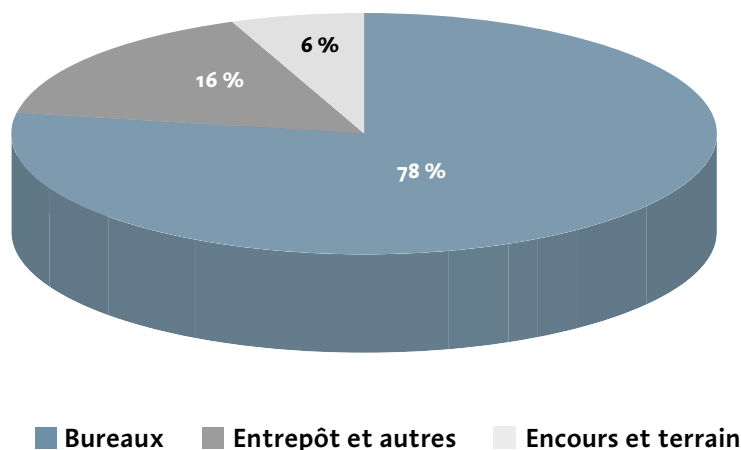
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 23.017 K€ soit 39 % du total. Ces sites sont situés à :

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

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 718 M€

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

Par Type de patrimoine :



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

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

1.2.3 - Données sur l'activité de prestations de services :

Le Groupe FIDUCIAL Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL Gérance qui assure la gestion de 21 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.7 Mds d'euros et les loyers de 97 M€.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires de Services (K€) :

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

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

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

1-3 : PRÉSENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Les comptes consolidés :

• Le bilan :

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

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

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

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 337.4 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 26.2 M€.

La société FIDUCIAL Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2018 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

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

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

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

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

1.3.2 - Les comptes annuels de FIDUCIAL Real Estate :

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Nous vous rappelons que notre société a une activité de holding financière.

Le résultat financier provient des produits nets de participations (+ 8.507 K€) reçus des filiales et un produit net de 345 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat exceptionnel ressort à +3 k€.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 8.577 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

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

La société FIDUCIAL Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

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

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures reçues 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	4											
Montant total des factures concernées (TTC)	13 251					0						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	5,19 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues (TTC)						0						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats						- Délais contractuels : conditions générales de ventes					

1-4 : PERSPECTIVES D'AVENIR

FIDUCIAL Real Estate 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 : ACTIVITÉ DES FILIALES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ

FIDUCIAL Real Estate détient 100 % des sociétés ESCURIAL, IMMOCIAL et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

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

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

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

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

1.6 - AUTRES ÉLÉMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2018, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

La société FIDUCIAL Financial Services détient plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL Real Estate.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société :

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

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

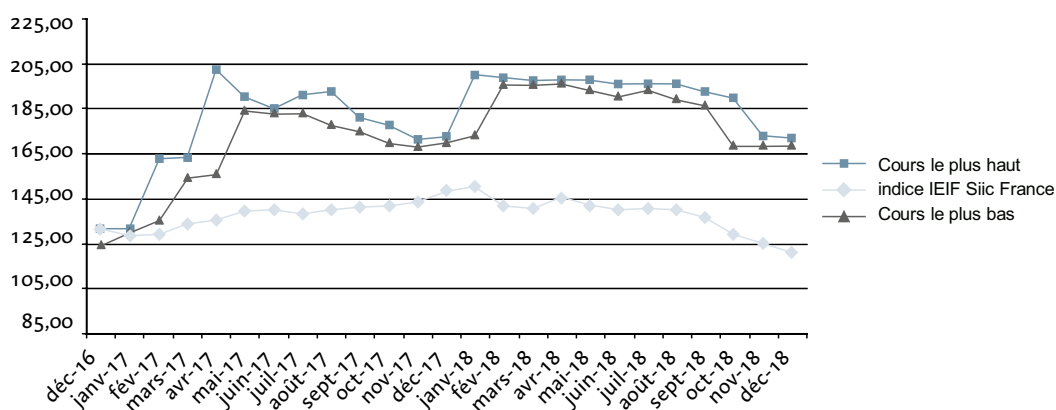
Par application de l'article L.225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

1.6.3 - Évolution du cours de bourse :

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2017/2018 a été la suivante :

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

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



1.6.4 - 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.

1.6.5 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice :

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

1-7 : INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

FIDUCIAL Real Estate, acteur sur différents métiers de l'immobilier en tant que foncière, constructeur et gestionnaire de biens pour son propre compte ou pour celui de ses clients, privilégie une approche durable et responsable dans ses activités.

1.7.1 - Informations sociales :

1.7.1.1 - Emploi :

Au 30 septembre 2018, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 106 salariés en CDI.



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

1.7.1.2 - Formation :

La firme FIDUCIAL Real Estate investit dans la formation de ses collaborateurs.

Sa politique de formation professionnelle continue a deux priorités :

- formations continues pour maintenir les compétences clés des collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions
- formations aux outils informatiques

Le nombre total d'heures de formation en 2018 s'élève à 891 heures, contre 807 heures en 2017.

1.7.2 - Informations environnementales

FIDUCIAL REAL ESTATE a pour stratégie de construire, acquérir ou rénover, gérer des immeubles qui privilégient pour les clients un outil adapté aux besoins de leurs métiers, assurant aux salariés des conditions de travail optimum et assurant un coût global d'exploitation – loyers et charges – performant tout en limitant ses impacts environnementaux. Au titre des métiers exercés par FIDUCIAL REAL ESTATE, les principaux enjeux identifiés en termes d'aspects environnementaux sont :

- le respect des réglementations en vigueur
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie

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

1.7.2.1 Management, outils de suivi, chartes types

Mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques

Mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations

Instauration d'une politique de contrats-cadres qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc

1.7.2.2. Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

Suite au référencement de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur de nouveaux bâtiments en 2018 (Bourg Saint Maurice, Lyon)

Fluides frigorigènes et installations CVC : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL Real Estate poursuit le remplacement progressif des groupes de production de froid. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2018 sur le site de Bagnol sur Cèze.

Toitures et équipement photovoltaïques : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL Real Estate est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 17 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 114.562 kWh sur l'exercice.

1.7.2.3 – Suivi et mesures des consommations d'énergie et rejets de Gaz à Effets de Serres

1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie finale

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

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

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

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

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

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 50	24	13 %
B	51 à 110	22	11 %
C	111 à 210	29	15 %
D	211 à 350 (moyenne FIDUCIAL = 218)	59	31 %
E	351 à 540 (moyenne France = 422)	45	23 %
F	541 à 750	10	5 %
G	> 750	3	2 %
Unité énergie primaire (kWh EP/m ² /an)		192	100 %

FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit sa coopération avec un prestataire réalisant des audits énergétiques règlementaires. L'objectif reste de programmer la mise en place d'actions d'améliorations sur les exercices à venir.

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

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

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

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

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

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

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 5	79	41 %
B	6 à 15 (moyenne FIDUCIAL = 10,3)	98	51 %
C	16 à 30 (moyenne France = 20)	14	7 %
D	31 à 60	1	1 %
E	61 à 100	0	0 %
F	101 à 145	0	0 %
G	> 145	0	0 %
Unité (kg CO ₂ éq/m ² /an)		192	100 %

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

1.7.2.4. Pollution

La structure du patrimoine de FIDUCIAL Real Estate n'est pas de nature à s'exposer aux risques sanitaires importants mais FIDUCIAL Real Estate a opté pour une démarche préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

- **suppression de l'amiante** : en plus de la constitution du DTA (Dossier Technique Amiante) pour chaque bâtiment et le repérage des matériaux amiantés de la liste A (Flocages, Calorifugeages et faux plafonds), le décret N°2011-624 du 3 juin 2011 impose aux propriétaires de biens bâtis, l'ajout du repérage des matériaux amiantés de liste B (Enduits, panneaux de cloisonnements et de plafonds, dalles de sols, conduits de fluides, clapet et volets de gaines, joints coupe feu, accessoires et éléments constitutifs de toitures) ainsi que le suivi de l'état des matériaux. Cela se traduit soit par une évaluation périodique de l'état de conservation, soit par la réalisation de travaux de confinement ou de retrait des matériaux. À titre d'exemple, au cours de l'exercice 2018, 41 sites ayant fait l'objet de contrôle avant 2011 ont fait l'objet de contre visites et 22 sites ont fait l'objet de réactualisation de leur D.T.A.
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes doivent faire l'objet d'un remplacement systématique en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL Real Estate a poursuivi son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Bagnol sur Cèze.
- **pollution des sols** : dans le cas d'un risque potentiel lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur

1-8 : PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES RELATIVES À L'ÉLABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIÈRE (L.225-100-15°)

1.8.1 - Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques :

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société mère et les sociétés qui constituent le groupe ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise.
- d'autre part de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Le système de contrôle interne a également pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise notamment les risques comptables et financiers (erreur ou fraude...), mais aussi les risques opérationnels divers, les risques stratégiques ainsi que les risques de conformité.

Concernant les risques liés à l'activité, ces derniers sont recensés et décrits dans le rapport de gestion en point 1.8.2 « Gestion des Risques ».

Le contrôle interne contribue à assurer au Conseil d'Administration la permanence des actions visant à la limitation, la réduction des risques et l'atteinte des objectifs sans toutefois fournir une assurance absolue au management que ces risques sont totalement éliminés.

Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne :

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

La Direction de l'immobilier

La Direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le Conseil d'Administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne. Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants. La direction de l'immobilier comprend quinze (15) membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

Le Comité immobilier

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

La Direction administrative et comptable

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

La Direction juridique

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

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

La Direction de l'audit interne

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

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

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

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

À l'issue de la ou des missions diligentées, les résultats des travaux sont présentés à la Direction Générale. Un plan d'action est défini, dont la mise en œuvre est suivie par la Direction de l'Audit Interne.

Au cours de l'exercice écoulé, la Direction de l'Audit interne, en lien avec les services et directions a :

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

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

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

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

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

Enfin les actions suivantes s'inscrivent également dans le contrôle réglementaire de FIDUCIAL Real Estate :

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

Les Commissaires aux comptes

Dans le cadre de leurs diligences de certification des comptes annuels, les commissaires aux comptes sont amenés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations visant à améliorer ces procédures.

Les Co-Commissaires aux Comptes ont participé aux deux réunions du Conseil portant sur l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

Les procédures significatives quant à leur impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société

L'organisation de la société a conduit à la mise en place des principales procédures de contrôle interne :

- de fonctionnement courant, qui fixent les règles de décision et de circulation des documents pour les fonctions opérationnelles de l'entreprise et déterminent les pouvoirs conférés à chaque intervenant.

- d'engagement de dépenses (salaires, frais généraux, gros entretiens, investissements) qui obéissent à des règles précises : chaque dépense doit faire l'objet d'une autorisation avant d'être engagée, selon un processus hiérarchique défini,
- de contrôle budgétaire permettant d'assurer un suivi analytique de la performance de chaque centre budgétaire, une analyse des charges et la maîtrise de leur évolution
- relatives à la gestion des ressources humaines : mise en œuvre des recrutements, évolution de la masse salariale, contrôles des frais de déplacement,
- de facturations, établies selon un rythme trimestriel.
- de délégations de signature bancaire limitées, permettant d'assurer la sauvegarde du patrimoine.

En complément, des procédures de contrôle interne spécifiques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ont été déployées. Le contrôle interne existant au sein de la fonction comptable s'analyse de la façon suivante :

- la fonction comptable, placée sous l'autorité du directeur administratif et comptable, est centralisée afin de permettre une meilleure maîtrise et une rationalisation de l'information financière et comptable des différentes entités du groupe (FIDUCIAL REAL ESTATE, notamment).
- la comptabilité de la société et des filiales de la branche prestations de services est tenue sur un progiciel comptable, celle des filiales de l'activité foncière sur un applicatif professionnel.
- chaque collaborateur comptable a un rôle et des responsabilités clairement définis. Au-delà des enregistrements comptables, ils effectuent un suivi permanent des comptes qui sont sous leur responsabilité.
- la Direction Administrative et Comptable effectue par ailleurs une supervision permanente des travaux de son équipe et participe activement à l'élaboration des arrêtés annuels et intermédiaires.
- le système de reporting financier trimestriel permet de suivre l'évolution de la performance de la société afin de la comparer au budget.
- les comptes semestriels et annuels font l'objet d'un examen par les commissaires aux comptes de la société.
- chaque semestre, les états financiers de chaque filiale sont envoyés au service de consolidation du groupe. Celui-ci analyse et contrôle les fichiers fournis par les responsables comptables de chacune des filiales et les intègre dans un programme de consolidation « Talentia CPM consolidation reporting ». Il assure également les retraitements de consolidation.
- le département juridique gère l'ensemble des questions légales et réglementaires relatives :
 - à la gestion administrative des contrats et des assurances
 - à la préparation des séances des Conseils d'Administration et d'Assemblées Générales.

1.8.2 - Gestion des risques

Risques financiers :

Risque de taux :

L'exposition nette du groupe au risque de variation de taux d'intérêt est réduite par l'utilisation d'instruments financiers constitués de swap de taux d'intérêt.

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2018 s'élève à 228 M€ (Cf. note 7).

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

Risque de change :

Au 30/09/2018 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en Suisse. Ces activités représentent des actifs immobiliers bruts de 47.438 K USD et de 87.806 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Risque sur actions :

Au 30/09/2018 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

Les sociétés du groupe ne sont impliquées dans aucun contentieux susceptible d'affecter de manière significative l'activité, le résultat ou la situation financière du groupe.

Risques et assurances :

Des programmes d'assurance spécifiques ont été mis en place pour les besoins des sociétés du Groupe.

FIDUCIAL Real Estate a fait élaborer des contrats d'assurance qui garantissent :

- Toutes les responsabilités civiles en tant que professionnel de l'immobilier, propriétaires d'immeubles et professionnel du bâtiment.
- Les dommages au patrimoine et pertes de loyers consécutives.

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

- Police couvrant l'activité de marchands de Biens,
- Polices couvrant l'activité de Transactions, et Gestion Immobilière,
- Police couvrant l'activité de gestion de sociétés civiles placements immobiliers
- Polices couvrant les différentes activités de maître d'œuvre en qualité de professionnels du bâtiment.

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

- Polices garantissant le patrimoine Immobilier
- Polices tous risques chantiers et dommages ouvrages.

1-9 : CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration :

• **Président :**

Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat - 69002 LYON

• **Administrateurs :**

Monsieur Hubert JACOLIN
60, rue Waldeck Rousseau - 69006 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier - 69210 LENTILLY

Société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
Représentée par : Madame Michèle SEPHONS

Société FIDUCIAL
41, rue du capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
Représentée par Madame Christel SOARDI

Commissaires aux comptes :

• **Titulaires :**

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON

Cabinet BOREL et Associés
17 rue Louis Guerin -Immeuble Odin - 69100 VILLEURBANNE

• **Suppléants :**

Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
17 rue Louis Guerin - Immeuble Odin - 69100 VILLEURBANNE

Situation du patrimoine

2



Investissement SCPI FIDUCIAL Gérance - Les Angles (30)

SITUATION DU PATRIMOINE

2.1 - IMPLANTATION & RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN FRANCE ET DOM/TOM (en m²)

NORD	
Bureaux	49 932 m²
Activités et habitation	6 146 m²
Soit 91 sites	56 078 m²

OUEST	
Bureaux	39 075 m²
Activités et habitation	5 005 m²
Soit 69 sites	44 080 m²

EST	
Bureaux	19 286 m²
Activités et habitation	2 721 m²
Soit 53 sites	22 007 m²

SUD-OUEST	
Bureaux	23 130 m²
Activités et habitation	1 568 m²
Soit 61 sites	24 698 m²

CENTRE-EST	
Bureaux	66 972 m²
Activités et habitation	41 280 m²
Soit 109 sites	108 252 m²

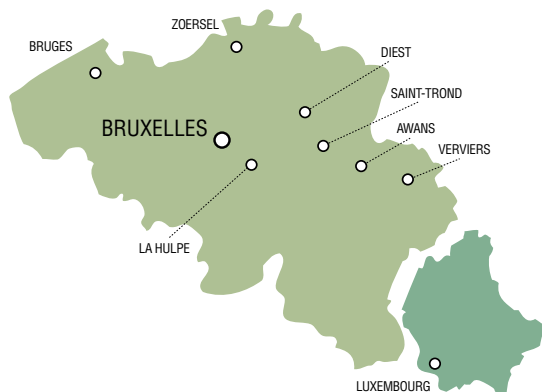
SUD-EST	
Bureaux	33 786 m²
Activités et habitation	4 266 m²
Soit 77 sites (Y compris la Corse)	38 052 m²

TOTAL PÉRIMÈTRE FRANCE ET DOM/TOM	
• Bureaux :	236 078 m²
• Activités et habitation :	60 986 m²
• Soit 468 sites :	297 064 m²



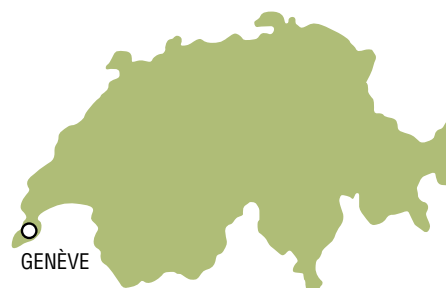
ANTILLES / POLYNÉSIE	
Bureaux	3 897 m²
Soit 8 sites	3 897 m²

2.2 - IMPLANTATION & RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU BENELUX, EN SUISSE ET AUX ETATS UNIS



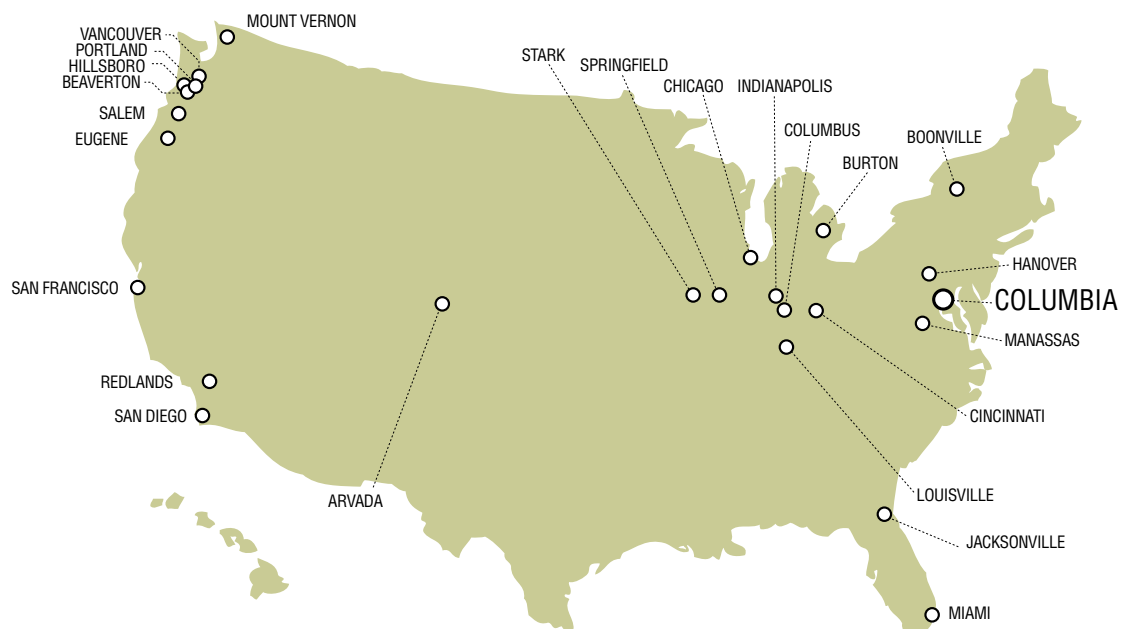
TOTAL PÉRIMÈTRE BÉNÉLUX

• Soit 16 sites : 11 632 m²



TOTAL PÉRIMÈTRE SUISSE

• Soit 1 site : 3 627 m²



TOTAL PÉRIMÈTRE ÉTATS-UNIS

• Soit 24 sites : 18 061 m²

Comptes consolidés

3



Paray-le-Monial (71)

COMPTES CONSOLIDÉS

3-1 : BILAN CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30/09/2018			30/09/2017
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	26 883	712	26 171	26 218
Immeubles de placement	1	718 333	131 052	587 281	558 325
Immobilisations corporelles	1	742	663	79	87
Actifs financiers	1	1 673	1	1 672	1 163
Actifs d'impôts différés	6	131		131	411
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		747 762	132 428	615 334	586 204
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	19 895	1 223	18 672	16 718
Clients et autres débiteurs	3	15 644	1 108	14 536	21 383
Trésorerie et équivalent de trésorerie		31 149	-	31 149	36 848
TOTAL ACTIFS COURANTS		66 688	2 331	64 357	74 949
TOTAL ACTIF		814 450	134 759	679 691	661 153

3-1 : BILAN CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30/09/2018	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission		-	-
Réserves consolidées		286 218	267 346
Résultat net -Part Groupe		26 210	21 003
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	337 428	313 349
Participation ne donnant pas le contrôle		1 490	1 425
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	4	338 918	314 774
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	2 700	3 290
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 510	2 475
Passifs financiers long terme	7	210 490	199 277
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		213 000	201 752
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	72 877	67 092
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	50 512	71 963
Dettes sur immobilisations	8	1 684	2 282
TOTAL PASSIFS COURANTS		125 073	141 337
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		679 691	661 153

3-2 : COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

	Notes	30/09/2018	30/09/2017
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	77 266	73 666
Achats consommés		-779	-1 224
Charges de personnel		-6 381	-6 127
Charges externes	12	-19 375	-17 241
Impôts et taxes		-5 417	-5 399
Dotation aux amortissements et dépréciations	13	-12 920	-13 777
Reprise de provisions pour dépréciation		545	338
Autres produits d'exploitation		961	1 438
Autres charges d'exploitation		-529	-490
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		33 371	31 184
Autres produits et charges opérationnels	14	-124	1 390
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		33 247	32 574
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		243	317
Coût de l'endettement financier brut		-7 835	-8 786
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	-7 592	-8 469
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	1 209	-3 152
CHARGE D'IMPOT	16	-520	174
RÉSULTAT NET		26 343	21 127
dont part revenant au Groupe		26 210	21 003
dont participation ne donnant pas le contrôle		133	124
NOMBRE D'ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		10,91	8,75
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		10,91	8,75

Présentation du résultat global :

Résultat net	Notes	26 343	21 127
Écarts de conversion		-14	-79
Écarts actuariels PIDR			23
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	2 230	4 620
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		-18	-26
RÉSULTAT GLOBAL		28 541	25 665
Part du groupe		28 408	25 541
Participation ne donnant pas le contrôle		133	124

3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30/09/2018	30/09/2017
Opérations d'exploitations			
Résultat net consolidé		26 343	21 127
Amortissements et provisions	1	12 342	11 929
Plus et moins-values de cession		83	334
Impôt différé	16	78	-378
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		2 205	4 672
FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ		41 051	37 684
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-39 837	-24 234
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	501	1 825
Acquisitions d'actifs financiers	1	-448	-143
Cessions d'actifs financiers	1	39	489
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		-1 120	-4 085
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS		-40 865	-26 148
Opérations de financements			
Dividendes versés		-4 170	-4 105
Nouveaux emprunts	7	40 865	15 286
Remboursements d'emprunts	7	-30 304	-33 032
Variation des comptes courants		-19 860	-18 711
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie		17	-55
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		-13 452	-40 617
VARIATION DE TRÉSORERIE		-13 266	-29 081
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE		6 554	35 635
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE		-6 712	6 554

Trésorerie et équivalent de trésorerie :

Libellé	30/09/2018	30/09/2017	Variation
Placements de trésorerie	27 540	31 538	-3 998
Disponibilités	3 609	5 309	-1 700
TOTAL ACTIF	31 149	36 847	-5 698
Concours bancaires	-37 861	-30 294	-7 567
TOTAL PASSIF	-37 861	-30 294	-7 567
TRÉSORERIE NETTE	-6 712	6 553	-13 265

K€	30/09/2018		30/09/2017
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV	-	-	-
CAT	27 540	27 540	31 538
	27 540	27 540	31 538

Au 30/09/2018, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 3.547 K€.

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

3-4 : TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (en Milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Note	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2016		25 000	199 655	23 950	42 630	554	291 789	1 423	293 212
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	23 950	-23 950	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-3 983	-	-	-	-3 983	-122	-4 105
Resultat de l'exercice		-	-	21 003	-	-	21 003	124	21 127
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	7	-	-	-	4 594	-	4 594	-	4 594
- Écarts actuariels PIDR		-	-	-	23	-	23	-	23
- Écart de conversion		-	-	-	-	-79	-79	-	-79
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	2	-	-	-	2	-	2
Au 30/09/2017		25 000	219 624	21 003	47 247	475	313 349	1 425	314 774
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	21 003	-21 003	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 104	-	-	-	-4 104	-66	-4 170
Resultat de l'exercice		-	-	26 210	-	-	26 210	133	26 343
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	7	-	-	-	2 212	-	2 212	-	2 212
- Écarts actuariels PIDR		-	-	-	-	-	-	-	-
- Écart de conversion		-	-	-	-	-14	-14	-	-14
Variation de périmètre		-	136	-	-	-	136	-2	134
Corrections d'erreurs *		-	-361	-	-	-	-361	-	-361
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2018		25 000	236 298	26 210	49 459	461	337 428	1 490	338 918

* Correction base ID

3-5 : ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation :

La société FIDUCIAL Real Estate SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2018 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel :

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2018 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2017, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS 7 - Initiative concernant les informations à fournir
- Amendements IAS 12 - Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2018, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendements IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Amendements IFRS 2 – Classification des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients
- IFRS 16 – Contrats de locations

L'application de ces normes et interprétations ne devrait pas avoir d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Concernant IFRS 15, le groupe a procédé à l'analyse de l'essentiel de ses contrats. Aucun impact n'est attendu dans les comptes consolidés 2019.

Par ailleurs, les études sont en cours d'analyse pour la norme IFRS 16 applicable dans les comptes de 2020 pour le Groupe.

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2019.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées :

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société Fiducial Real Estate contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles Fiducial Real Estate exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation :

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du Groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du Groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Écart de première consolidation :

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés détenues est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, l'écart est affecté entre le terrain et la construction en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble. Les biens immobiliers sont réestimés soit en coût de remplacement, soit en valeur de rendement et dans tous les cas, en appréciant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises :

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises :

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale :

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables :

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles :

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles :

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IAS 17, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

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

3.5.2.4 - Actifs financiers :

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

3.5.2.5 - Stocks :

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

• Coût des stocks :

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients :

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement :

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

3.5.2.8 - Passifs financiers :

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière.

Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel :

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - > D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - > D'activités de services et fonctions techniques,
 - > D'administration de biens (gérance, transaction, collecte de fonds pour les véhicules de placements gérés, ...).

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation :

Au 30 septembre 2018, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
FIDUCIAL Real Estate	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25 %	25 %
IMMOGIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
IMMOGIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
PROMOGIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
IMMOGIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DOMOGIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ASAB	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA SAONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE HYERES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34 %	34 %
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME D'YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
DAME ARC EN CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE TREFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU RHONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA DEFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'ETOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE POINTE A PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE FORT DE FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BAS RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100 %	100 %
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100 %	100 %
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100 %	100 %
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100 %	100 %
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PROVENCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50 %	50 %
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100 %	100 %
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME CORAIL	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE- SUISSE	IG	100 %	100 %
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100 %	100 %
FIDUCIAL GERANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	-

IG : Intégration globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Acquisition de la SCI La Dame de Tours en date du 31/07/2018.

3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés :

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

Note 1 - Actifs immobilisés

Valeurs brutes	30/09/2017	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2018
Immobilisations incorporelles	26 883	-	-		-	-	26 883
TOTAL	26 883	-	-		-	-	26 883
Immobilisations corporelles							
Terrains	13						13
Installations techniques	61				5	15	51
Autres immobilisations corporelles	678				1	1	678
Immeubles de placement							
Terrains	104 714	302	122	2 083	125	61	107 285
Constructions	530 581	1 144	968	12 750	751	587	545 607
Agencements	19 988	16	22	1 025	163	42	21 172
Installations techniques	1 582			304	8		1 894
Immobilisations en cours	19 235	618		-16 162	38 784	99	42 376
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	676 850	2 080	1 112	0	39 837	805	719 074
Actifs financiers							
Autres titres immobilisés	-						-
Autres immo. financières	1 164	12	85		451	39	1 673
TOTAL	1 164	12	85		451	39	1 673
TOTAL GENERAL	704 897	2 092	1 197		40 288	844	747 630

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24.219 K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de l'Ex UFFI REAM.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 52 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 10 662 K€
- Constructions 41 354 K€

Les biens détenus à l'étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 154 901 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 26 815 K€
- Bâtiments 128 086 K€

Amortissements et dépréciations	30/09/2017	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30/09/2018
Immobilisations incorporelles	665			47		712
TOTAL	665	-	-	47	-	712
Immobilisations corporelles						
Constructions	13					13
Installations techniques	48			4	14	38
Autres immobilisations corporelles	604			9	1	612
Immeubles de placement						
Constructions	112 647	153	123	13 740	1 568	125 095
Agencements	4 504	8	8	971	11	5 480
Installations techniques	312			165		477
Immobilisations en cours	311				311	-
TOTAL	118 439	161	131	14 889	1 905	131 715
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	1					1
TOTAL	1	-	-	-	-	1
TOTAL GÉNÉRAL	119 105	161	131	14 936	1 905	132 428

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

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants,
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant plus de la moitié de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues.

Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2018 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	3,0 à 6,0 %	7,0 à 8,50 %	2,0 à 3,25 %	325 à 700 €/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,50 %	6,75 à 10 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m²	35 à 45 €/m²	120 à 180 €/m²
Province	6,0 à 8,75 %			120 à 170 €/m²		

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

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

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	58 215	58 215
La valeur de l'immobilier ressort à	831 643	727 688
Impact de la variation de taux de + 1% sur la valeur d'actif	-103 955	-80 854
Impact de la variation de taux de - 1% sur la valeur d'actif	138 607	103 955

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2018	30/09/2017
Avances et acomptes versés	1 478	1 707
Créances Clients	7 244	9 169
Autres créances		
Créances sociales	19	22
Créances fiscales	3 858	4 671
Comptes courants	138	105
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	2 086	6 119
Créances fiscales IS	37	39
Sous total autres créances	6 138	10 956
Charges constatées d'avance	784	735
TOTAL	15 644	22 567

Toutes les créances non douteuses ont une date d'échéance inférieure à un an.

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés.

Les créances locataires représentent un montant de 4 818 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Dotations	Reprises	30/09/2018
Dépréciation sur stocks	1 223			1 223
Dépréciation sur clients	1 035	55	109	981
Dépréciation sur débiteurs divers	149	9	31	127
TOTAL	2 407	64	140	2 331

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2018, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Ecarts actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2018
Provision avantage au personnel	265		28	3	7	283
Provision pour risques	3 025		18	275	351	2 417
TOTAL	3 290	-	46	278	358	2 700

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Ecarts actuariels	Dotations	Reprises		30/09/2018
				utilisées	non utilisées	
Litiges risque foncier	513	-	18	-	90	441
Autres Risques	173	-	-	-	-	173
Litiges personnel	1 324	-	-	70	148	1 106
IFC et médaille du travail	265	-	28	3	7	283
Risque financier	1 016	-	-	205	113	698
TOTAL	3 290	-	46	278	358	2 700

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

• Hypothèses retenues pour le calcul des Indemnités de Fin de Carrière :

Les hypothèses ont été actualisées en 2018 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - > Très faible si < 5 %
 - > Faible entre 5 et 10 %
 - > Moyen entre 10 et 15 %
 - > Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 24 % et 49 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 1.54 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 6 - Intégration fiscale et impôts différés

La société FIDUCIAL Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2018 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

• Les impôts différés du Groupe (France et étranger) comptabilisés concernent notamment :

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Retraitement immobilier	2 107	1 954
Retraitement IAS 32/39	-26	-44
Provision pour grosse réparation		6
Ecart de conversion	162	14
Provision pour impôts	610	754
Différences temporaires fiscalités locales		
- Déficit reportable	-474	-662
- Décalage résultat		
- Autres		42
Impôts différés nets	2 379	2 064
Actifs d'impôts différés	131	411
Passifs d'impôts différés	2 510	2 475
Impôts différés nets	2 379	2 064

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

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Retraitement crédit bail	19 652	16 642
Retraitement immobilier	181 609	176 963
Retraitement IAS 32/39	-5 012	-7 108
Provision pour départ à la retraite	-245	-232
Provision pour grosse réparation	5 851	5 366
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	3 619	2 917
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	160	271
Décalage résultat ⁽¹⁾	-12 307	-12 425
Autres	2 924	-246
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	196 251	182 148

(1) Sociétés clôturant au 31/12 (Cf : 3.5.1.3)

Note 7 - Passifs financiers

• Analyse par échéance :

(En milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	26 348	91 774	84 772
Dépôts de garantie	12 406	38	30	12 338
Dettes de Crédit bail	24 824	3 329	11 744	9 751
Dettes financières diverses	81	-	-	81
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-	-
ICNE	20	20	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-	-
TOTAL	283 367	72 877	103 548	106 942

• Analyse par devise :

(En milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises ⁽¹⁾
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	161 139	41 755
Dépôts de garantie	12 406	12 313	93
Dettes de Crédit bail	24 824	24 824	-
Dettes financières diverses	81	81	-
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-
ICNE	20	20	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-
TOTAL	283 367	241 519	41 848

(1) dont 418 K€ pour prêts en Dollars (USD) et 41 407 K€ pour prêts en Francs Suisse (CHF)

• Analyse par taux :

(En milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	78 423	43 435	81 036
Dettes de Crédit bail	24 824	-	1 005	23 819
Dettes financières diverses	81	81	-	-
Instruments financiers dérivés	5 281	-	-	-
Autres	50 287	-	-	-
TOTAL	283 367	78 504	44 440	104 855

• Informations sur les crédits bails :

Nbre Contrats	VNC Immeuble	CRD *	Redevances		
			- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
4	45 360	24 824	3 329	11 744	9 751

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2018

• Instruments financiers :

Les contrats SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable des emprunts souscrits par le Groupe FIDUCIAL Real Estate.

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

Au 30/09/2018, la juste valeur de nos contrats de Swap est de -5 281 K€ contre -7 511 K€ au 30/09/2017.

• Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2017	Montant au 30/09/2018
Emprunt n° 1	24 877	R	18 671	16 514
		LTV		
Emprunt n° 2	23 000	R	16 429	13 143
		LTV		
Emprunt n° 3	30 682	R	15 023	12 338
		LTV		
Emprunt n° 4*	38 864	R	25 591	32 441
		LTV		
Emprunt n° 5	25 836	R	7 715	5 562
Emprunt n° 6	8 437	R	5 112	4 412
		LTV		
Emprunt n° 7	7 718	R	2 570	1 928
Emprunt n° 8	2 848	R	1 594	1 379
		LTV		
Emprunt n° 9	3 000	R	856	427
		LTV		
Emprunt n° 10	2 020	R	1 703	1 534
		LTV		
Emprunt n° 11	1 616	R	970	808
		ICR2		
		LTV		

* ligne de financement d'un plafond de 60 M€ dont les tirages restent en cours.

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble $\leq 75 \%$
R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6
ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers $\geq 2,5$

Risques financiers :

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

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2018	30/09/2017
Fournisseurs	6 174	8 205
Avance acomptes	215	15
Comptes courants	34 020	53 846
Dettes diverses	1 236	1 626
Dettes sociales	1 482	1 583
Dettes fiscales	7 105	6 445
Dettes fiscales (IS)	182	168
Autres dettes	44 240	63 683
Produits constatés d'avance	98	75
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	50 512	71 963
Dettes sur immobilisations	1 684	2 282
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	52 196	74 245

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2018 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	542	-	-	542	-	-	-	-	-
Prêts	84	-	-	-	-	-	84	-	-
Dépôts et cautionnement	1 041	-	-	-	-	-	1 041	-	-
Autres immobilisations financières	5	-	-	-	-	-	5	-	-
ACTIFS NON COURANTS	1 672	-	-	542	-	-	1 130	-	-
Avances et acomptes versés	1 478	-	-	-	-	-	1 478	-	-
Clients	6 263	-	-	-	-	-	6 263	-	-
Créances diverses	6 795	-	-	-	-	-	6 011	-	784
Trésorerie	31 149	-	-	-	-	-	31 149	-	-
ACTIFS COURANTS	45 685	-	-	-	-	-	44 901	-	784

En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	198 122	198 122	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 368	12 368	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	210 490	210 490	-	-	-	-
Dettes financières courantes	72 877	72 877	-	-	-	-
Fournisseurs	6 174	6 174	-	-	-	-
Autres dettes courantes	37 253	37 155	-	-	-	98
Dettes fiscales et sociales	8 769	1 482	-	-	-	7 287
PASSIFS COURANTS	125 073	117 688	-	-	-	7 385

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

En milliers d'Euros	30/09/2018			30/09/2017		
	Activité location ⁽²⁾	Activité gestion ⁽¹⁾	Total consolidé	Activité location ⁽²⁾	Activité gestion ⁽¹⁾	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	58 215	19 051	77 266	57 483	16 183	73 666
Ventes intersectorielles	1 191	4 292	5 483	1 303	4 140	5 443
Résultat opérationnel courant	29 953	3 418	33 371	28 312	2 872	31 184
Coûts de l'endettement financier brut	-6 689	-1 146	-7 835	-7 460	-1 326	-8 786
Autres produits et charges opérationnels	-431	307	-124	260	1 130	1 390
Actifs	623 921	55 770	679 691	605 727	55 426	661 153
Dettes	276 559	64 214	340 773	256 335	90 044	346 379
Charge d'amortissement	12 818	13	12 831	12 614	12	12 626
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	479	-23	456	-743	-70	-813
Investissements	40 243	36	40 279	24 341	36	24 377

(1) Dont la société Holding FIDUCIAL Real Estate

(2) Dont la société Domocial

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2018	30/09/2017
Loyers et charges locatives	58 215	57 483
Prestations immobilières	19 051	16 183
	77 266	73 666

• Loyers et charges locatives :

Les revenus locatifs ressortent de l'application des baux professionnels et baux commerciaux en vigueur.

• Prestations immobilières :

Conformément aux usages de la profession le chiffre d'affaires prestations immobilière se compose :

- d'honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés
- d'honoraires de transactions correspondant à un % des transactions ou souscriptions effectuées (activités cycliques) ;
- d'honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés et plus généralement assis sur l'encaissement des loyers (activités récurrentes).

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Note 13 - Dotations aux amortissements

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

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 124 K€.

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Produits exceptionnels	324	330
Produits cession immobilisations	522	1 825
Reprise de provisions	2 160	3 293
TOTAL PRODUITS	3 006	5 448
Charges exceptionnelles	399	114
VNC des immos cédées	605	2 159
Dotation aux provisions	2 126	1 785
TOTAL CHARGES	3 130	4 058
TOTAL	-124	1 390

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 2 105 K€ et des reprises effectuées à hauteur de 1397 K€.

Note 15 - Résultat financier

• Cout de l'endettement financier :

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

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2018 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de 1 182 K€ contre - 3 178 K€ au 30/09/2017.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Note 16 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Impôts exigibles	442	204
Impôts différés	78	-378
TOTAL CHARGES	520	-174

Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2018		Montants au 30/09/2017	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	247	> 1 an	239
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1 an	3 270	< 1 an	3 916
Autres créances	< 1 an	1 338	< 1 an	751
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	11 752	> 1 an	11 352
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1 an	2 293	< 1 an	1 830
Dettes diverses	< 1 an	34 020	< 1 an	53 846
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	53 844	-	52 456
Charges externes	-	6 420	-	5 865
Charges de trésorerie	-	651	-	796
Autres produits opérationnels	-	-	-	-

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2017/2018 est de 606 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30/09/2018	30/09/2017
Cadres	45	43
Employés et ouvriers	61	54
TOTAL	106	97

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres*	4 470	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	32 232	36 439
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	55 959	68 256
TOTAL	92 661	109 165
(*) dont parties liées	2 970	2 970
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	16 000	18 595
TOTAL	16 000	18 595
(*) dont parties liées	16 000	18 595

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172 968	147 868

3.5.4.7 - Evénements postérieurs à la clôture :

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture de l'exercice.

3-6 : TABLEAU DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

FIDUCIAL Real Estate

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2017/2018

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (Aduline, Debonhomme)				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
AUDIT																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	45,8	45,0	47 %	47 %	45,8	45,0	66 %	67 %					91,6	90,0	49 %	49 %
- Filiales intégrées globalement	50	49,9	51 %	52 %	23,2	22,5	34 %	33 %	22,2	20,2	100 %	100 %	95,4	92,6	51 %	50 %
2 - Services autres que la certification des comptes																
- Emetteur ⁽¹⁾	1,0	1,0											1,0	1,0	1 %	1 %
- Filiales intégrées globalement ⁽²⁾	0,5	0,5											0,5	0,5	0 %	0 %
SOUS-TOTAL	97,3	96,4	100 %	100 %	69,0	67,5	100 %	100 %	22,2	20,2	100 %	100 %	188,5	184,1	100 %	100 %
AUTRES PRESTATIONS RENDUES PAR LES RÉSEAUX																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
SOUS-TOTAL	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %	0	0	0 %	0 %
TOTAL	97,3	96,4	100 %	100 %	69,0	67,5	100 %	100 %	22,2	20,2	100 %	100 %	188,5	184,1	100 %	100 %

(1) Attestations des covenants financiers

(2) Attestation pour la garantie financière

3-7 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

FIDUCIAL Real Estate

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2018

Cabinet ESCOFFIER

40, rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS

Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2018

Aux Actionnaires,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIDUCIAL Real Estate relatifs à l'exercice clos le 30 Septembre 2018, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● Référentiel d'audit

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

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

● Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

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

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

● *Evaluation des immeubles de placement*

■ *Risques identifiés*

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 septembre 2018 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

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

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

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

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

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

■ *Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés*

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

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

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

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

4. VERIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNEES DANS LE RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil d'administration.

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

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

• Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 30 septembre 2018, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 25^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

• Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

● **Rapport au Conseil d'administration**

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2019

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Yves BOREL

Comptes annuels

4



Loudéac (22)

COMPTES ANNUELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

4-1 : BILAN (en Milliers d'euros)

ACTIF	Notes	30/09/2018			30/09/2017
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 846	-	17 846	17 846
Autres titres immobilisés	1		-	-	
Autres immobilisations financières	1	3	-	3	2
ACTIF IMMOBILISE		17 849	-	17 849	17 848
Autres créances	2	59 018		59 018	75 464
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	21 707	-	21 707	19 847
Charges constatées d'avance	4	6	-	6	20
ACTIF CIRCULANT		80 731		80 731	95 331
TOTAL GÉNÉRAL		98 580		98 580	113 179

4-1 : BILAN (en Milliers d'euros)

PASSIF	Notes	30/09/2018	30/09/2017
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 326	2 061
Autres réserves			
Report à nouveau		17 327	16 386
Résultat		8 577	5 311
CAPITAUX PROPRES		53 230	48 757
Provisions pour risques et charges		650	650
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		650	650
Dettes financières diverses		-	-
Concours bancaires courants		8 001	7 505
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	130	134
Dettes fiscales et sociales	2	-	1
Autres dettes	2	36 569	56 131
DETTES		44 700	63 771
TOTAL GENERAL		98 580	113 179

4-2 : COMPTE DE RÉSULTAT (en Milliers d'euros)

(En milliers d'euros)	Notes	30/09/2018	30/09/2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		3	0
Autres achats et charges externes		279	244
Impôts, taxes et versements assimilés		2	39
Dotation d'exploitation		-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		281	283
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		- 278	- 283
Produits financiers de participations		8 512	5 619
Autres intérêts et produits assimilés		1 034	1 166
PRODUITS FINANCIERS	6	9 546	6 785
Intérêts et charges assimilées		694	836
CHARGES FINANCIÈRES	6	694	836
RÉSULTAT FINANCIER	6	8 852	5 948
RÉSULTAT COURANT		8 574	5 666
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital		3	26 760
Reprises Provisions dépréciation			801
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	3	27 561
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			27 565
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.			350
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7		27 915
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	3	- 354
Impôt sur les bénéfices		-	-
RÉSULTAT NET		8 577	5 311

4-3 : ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice :

Néant.

4.3.2 - Règles et méthodes comptables :

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

• Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risque dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, et des perspectives de résultats de la société concernée.

Créances :

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité.

Valeurs mobilières de placement :

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

4-4 : NOTES EXPLICATIVES SUR LES ÉTATS FINANCIERS (en Milliers d'euros)

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2017	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/09/2018
Participations	17 846	-	-	-	17 846
Autres titres immobilisés	0	-	-	-	0
Autres immob. financières	2	1	-	-	3
VALEUR BRUTE	17 848	1	-	-	17 849
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 848	1	-	-	17 849

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	3	-	3
Autres créances clients	-	-	-
Créances fiscales et sociales	3	3	-
Autres créances	59 015	59 015	-
Charges constatées d'avance	6	6	-
TOTAL GÉNÉRAL	59 027	59 024	3

État des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	129	129	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	36 569	36 569	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	36 698	36 698	-	-

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 21 707 K€ dont 18 K€ de disponibilités et 21 689 K€ de comptes à terme. La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

Note 4 - Produits à recevoir, charges à payer et comptes de régularisation

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	État, charges à payer	Produits à recevoir
Honoraires	96	-	1	-	-
Publications, annonces et insertions	13	-	3	-	-
Frais bancaires	3	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	3
Cotisations	4	-	2	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	689
TOTAL	116	-	6	-	692

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2018, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 8 852 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 3 K€.

Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes	Montant concernant les entreprises liées (en K€)
Participations	17 846
Autres titres immobilisés	
Autres immobilisations financières	3
Autres créances	59 015
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19
Dettes sur immobilisations	
Autres dettes	36 569
Produits de participations	8 512
Autres produits financiers	835
Charges financières	686

Note 9 - Informations sur les filiales et participations (En euros)

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
Filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	45 669 893	100,00 %	16 649 475	14 398 218	1 387 169
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 178 682	100,00 %	100 000	774 177	761 243
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	6 341 144	100,00 %	1 000 000	2 893 711	-

4-5 : AUTRES INFORMATIONS**Note 10 - Effectif**

La Société FIDUCIAL Real Estate n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

La société FIDUCIAL Real Estate bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2018.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	145 714	137 496

4-6 : RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (chiffres en euros)

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

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

4-7 : RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

FIDUCIAL Real Estate

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 30 Septembre 2018

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2018

Aux actionnaires,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FIDUCIAL Real Estate** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2018**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

• Référentiel d'audit

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

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

• Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

• **Titres de participations**

■ *Risques identifiés*

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 septembre 2018 s'élèvent à 17 846 K€.

A leur date d'entrée, les titres de participations sont comptabilisés au coût d'acquisition. Le cas échéant, ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, ainsi que des perspectives de résultats de la société concernée ».

L'estimation de cette valeur d'utilité des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Ces éléments peuvent correspondre à des éléments historiques tels que les capitaux propres ou à des perspectives de résultats.

L'environnement économique dans lequel évoluent certaines filiales, peut entraîner une dégradation de leurs résultats. Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des produits financiers attachés, constituait un point clé d'audit.

■ *Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés*

Afin d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été fournies, nos travaux ont principalement consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction, est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées et que les ajustements éventuels opérés au titre des plus ou moins-values latentes, sont fondés sur une documentation probante.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participations, nos travaux ont également consisté à valider la comptabilisation des produits financiers attachés.

Nous avons contrôlé que la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » dispensait une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

● **Avances en comptes courants**

■ *Risques identifiés*

Les avances en comptes courants réalisées par votre société à ses filiales sont très significatives.

Comme indiqué dans la note 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité ».

Compte tenu des montants très significatifs des avances en comptes courants consenties par votre société, nous avons considéré que leur évaluation était un point clé d'audit.

■ *Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés*

Nous avons notamment validé les réciprocity des avances en comptes courants réalisées par votre société ainsi que les rémunérations servies à ce titre au cours de l'exercice.

Nous avons également apprécié le caractère recouvrable de ces avances faites au profit de chaque entité.

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » et 4.4 « Note 8 -Éléments relevant de plusieurs postes de bilan » dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

4. VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ACTIONNAIRES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

● **Désignation des Commissaires aux comptes**

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

Au 30 septembre 2018, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 25^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

● Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

● **Rapport au Conseil d'administration**

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2019

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Yves BOREL

Attestation **du Rapport financier annuel**

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre - www.fiducial-real-estate.fr