



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport de Gestion - Société et Groupe - 2019



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société et du groupe, ainsi que des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Nous vous présentons ci-après notre rapport de gestion et soumettons à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

Sommaire

Rapport de Gestion page 3

Situation du Patrimoine page 22

Tableau des résultats financiers page 25



1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2019	2018	2017
Chiffre d'affaires	82 287	77 266	73 666
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	60 568	58 215	57 483
Résultat opérationnel courant	34 691	33 371	31 184
Résultat opérationnel	33 712	33 247	32 574
Bénéfice net	30 162	26 343	21 127
Bénéfice net part du groupe	30 023	26 210	21 003
Résultat net par action (en euros)	12,49	10,91	8,75
Capitaux propres consolidés	363 842	338 918	314 774
Dettes financières	277 567	283 367	266 369
Dettes financières nettes*	231 081	239 812	217 473
Coûts de l'endettement financier	-6 484	-7 592	-8 469

* 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)	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	100 537	89 614	86 995
Non éligibles (*)	4 486 063	4 014 186	3 896 105
Total	4 586 600	4 103 800	3 983 100

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

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

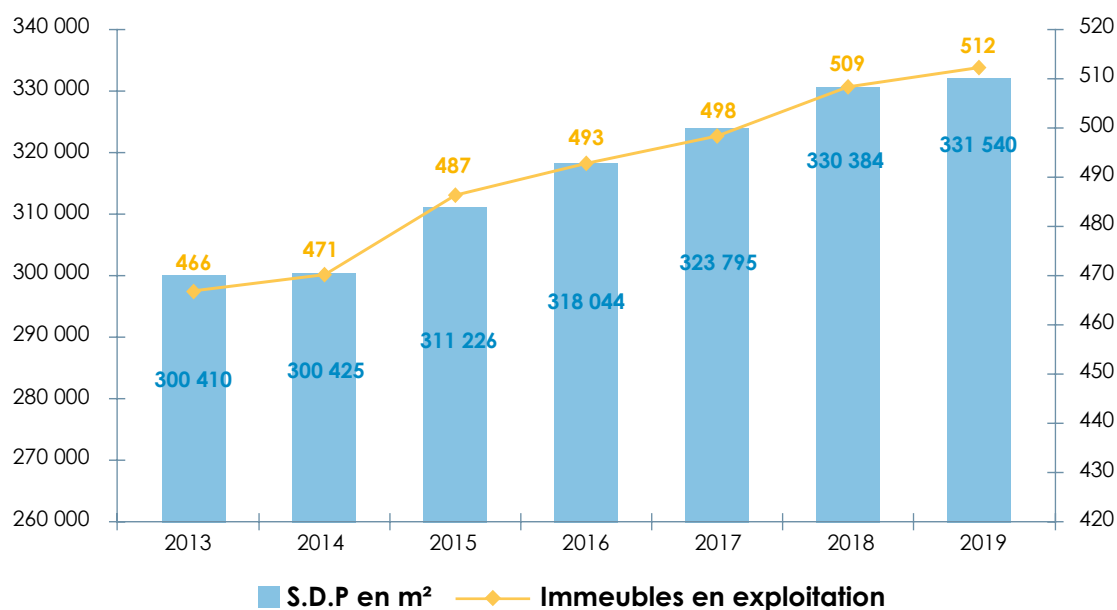
- Un chiffre d'affaires de 82,3 M€ en progression de 6,5 %.
- Un résultat opérationnel courant de 34,7 M€ (+4 %) et un résultat opérationnel de 33,7 M€.
- Un résultat net part du groupe de 30 M€ contre 26,2 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2019 un effet de change positif de +3,9 M€ contre un effet de change de +1,2 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 26,1 M€ pour 25 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 512 sites en exploitation représentant 331 540 m².
- Un endettement net de 231,1 M€ contre 239,8 M€ l'an dernier.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2019	2018	2017	2016
Nombre de sites	512	509	498	493
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	269 187	268 420	262 556	257 172
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	62 353	61 694	61 239	60 872
Surfaces totales (en m² S.D.P)	331 540	330 384	323 795	318 044

S.D.P : Surface De Plancher

L'évolution sur les 7 derniers exercices (hors Satolas vendu en 2016) est la suivante :



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

	En nombre	En M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	199	28 695	26 964
Biens de 250 à 2.500 m²	291	186 069	169 872
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 404	69 748
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total Patrimoine	512	331 540	306 799

S.D.P = Surface De Plancher - S.U.B = Surface Utile Brute

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

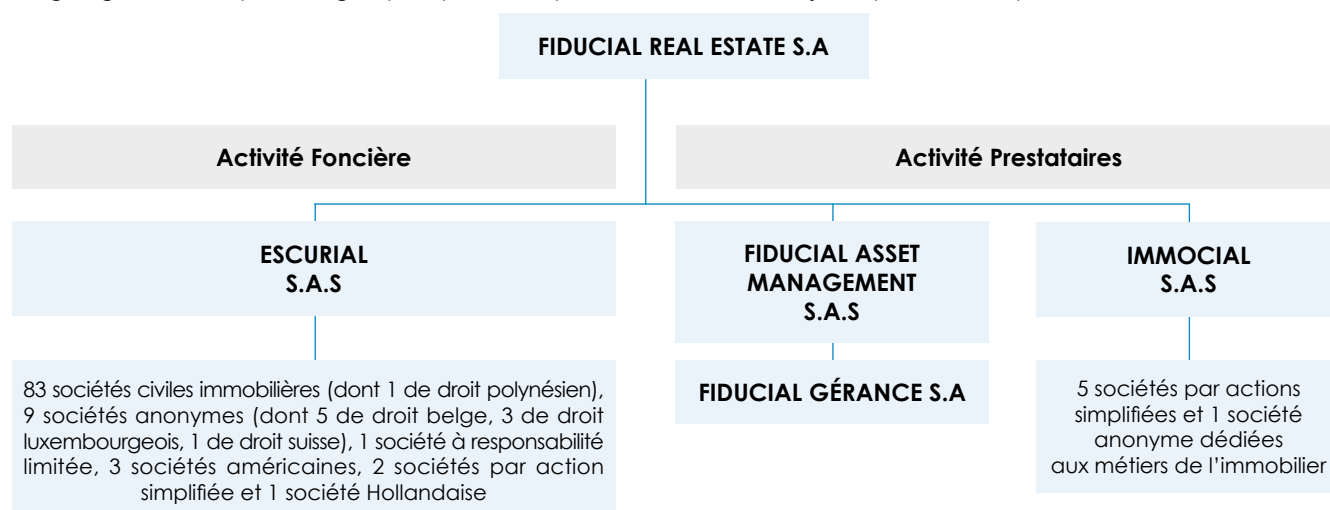
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2019 représentent une valeur de 57 399 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 15 511 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 2 276 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 2019, est le suivant :



Il est inchangé par rapport à celui de l'an dernier.

1.2 - Activités du groupe

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

■ **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers d'Escurial et de ses filiales (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Etranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

Elle en dégage des revenus locatifs en application des baux en vigueur et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens). Les données chiffrées sont présentées en paragraphe 1.2.2 - F : tableau ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine.

■ **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) au travers des filiales de F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, travaux, ..). Il en est dégagé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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

Les données chiffrées sont présentées au point 1.2.3 - Données sur l'activité de prestations de services.

Le tableau ci-joint reprend pour ces deux activités leurs principales contributions au résultat consolidé.

En milliers d'euros	2019			2018		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	60 568	21 719	82 287	58 215	19 051	77 266
Résultat Opérationnel courant	30 125	4 566	34 691	29 953	3 418	33 371
Résultat Opérationnel	29 388	4 324	33 712	29 522	3 725	33 247

Sur un plan géographique L'Activité Foncière est principalement effectuée en Europe. L'intégralité de l'Activité Prestataire est développée en France.

	Exercice 2019			Exercice 2018		
	Europe	Monde hors Europe	Total	Europe	Monde hors Europe	Total
Activité foncière						
Nombre de sites	488	24	512	485	24	509
en m² (S.U.B)	313 634	17 906	331 540	312 323	18 061	330 384
Chiffre d'affaires en k€	58 010	2 558	60 568	56 007	2 208	58 215
Activités prestataires						
Chiffre d'affaires en k€	21 179	-	21 719	19 051	-	19 051
Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE	79 729	2 558	82 287	75 058	2 208	77 266

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

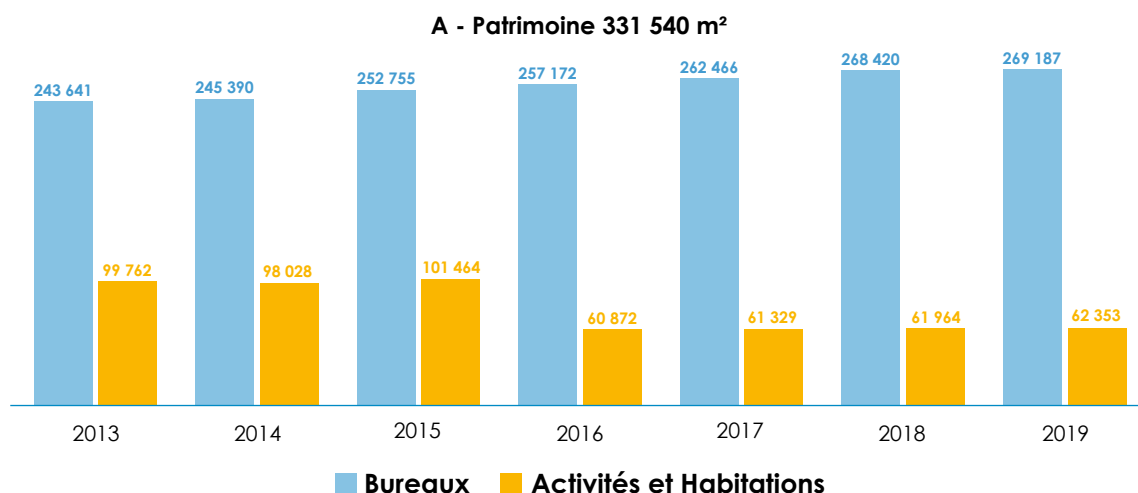
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 331 540 m² de S.D.P au 30 septembre 2019 stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 15 sites représentant 11 165 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 17 906 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 :



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 2019 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2018, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

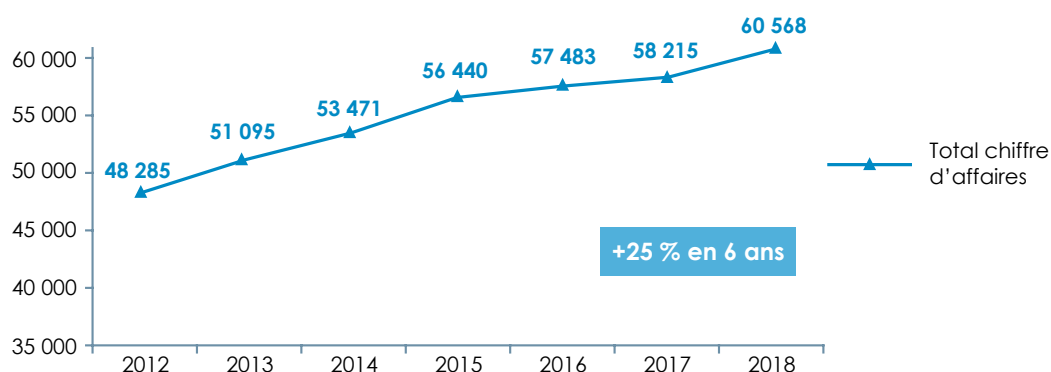
Situation du Patrimoine (en m ² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m ² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2018	509	268 420	61 964	330 384
+ Constructions	1	653	0	653
+ Acquisitions	4	1 437	389	1 826
- Cessions	-4	-2 237	0	-2 237
+/- ajustement surfaces*	2	914	0	914
Total au 30/09/2019	512	269 187	62 353	331 540

* 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 4 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 2 237 m² pour un prix de 3,4 M€.

B- Revenus locatifs : 60,6 M€

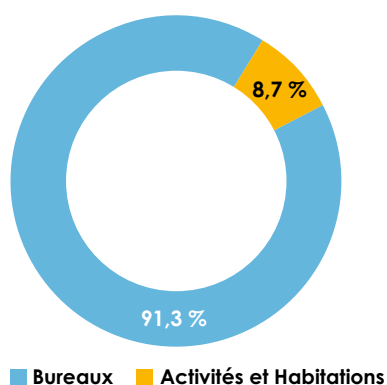
Les revenus locatifs s'établissent à 60,6 M€ contre 58,2 M€ l'an dernier soit en progression de 4,1 %.



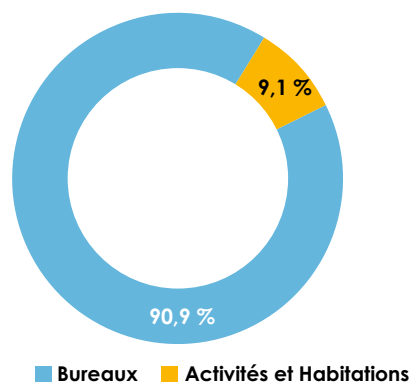
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2018/2019



Exercice 2017/2018



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 5 et représentent 2 479 m² pour des loyers en année pleine de 526 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	M ²	Loyer
BASTIA	France	Bureaux	01.12.2018	653	145 116
MIAMI 2	USA	Bureaux	01.12.2018	796	273 608
SAINT-CHAMOND	France	Bureaux	31.03.2019	450	42 049

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 35 659 m² et 6,339 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

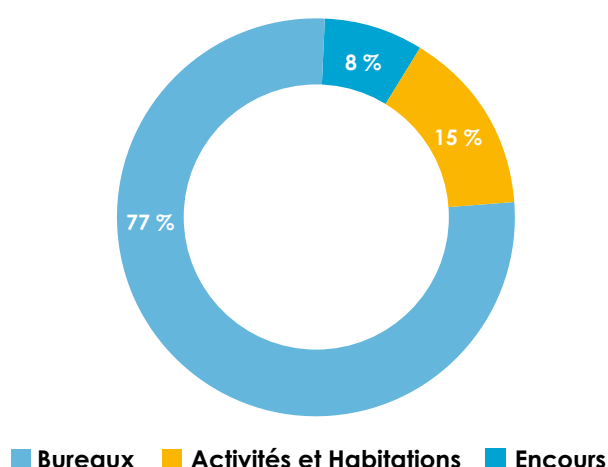
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 23 187 K€ soit 38 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 313
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 914
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 867
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	1 840
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 337
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 327
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 624	1 318
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 200
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	841
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	746
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	701
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	667
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	665
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - Nice	France	2 299	2 236	661
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	640
LA DAME DU MAINE	ANGERS Orgemont	France	2 922	2 784	565
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - Lille	France	2 698	2 437	538
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	534
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	France	4 995	4 860	512
TOTAL Sélection			91 105	85 252	23 187

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 745 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



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

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2019	30.09.2018	30.09.2017
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	55 283	52 969	52 334
- Activités et Habitations	5 285	5 246	5 149
Total revenus locatifs	60 568	58 215	57 483
Surfaces en m²			
- Bureaux	269 187	268 420	262 556
- Activités et Habitations	62 353	61 964	61 239
Total surfaces	331 540	330 384	323 795
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	2 237	338	1 358

1.2.3 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de 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 20 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 (K€) :

Natures des prestations	CA Conso 2019	CA Conso 2018	CA Conso 2017
Gestion Immobilière	20 486	18 154	15 384
Gestion Technique	1 233	897	799
Total	21 719	19 051	16 183

La part de l'activité prestataires connaît une croissance importante, passant de 19 051 K€ l'an dernier à 21 719 K€ (+14 %). 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 9 368 K€ sur un total de 20 486 K€.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 773,6 M€ en valeur brute et 627,4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 72,8 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 20,5 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2,1 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 8,5 M€ d'encours clients ;
- 7,9 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 33,8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 362,4 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 30 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 30/09/2019 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

Au 30 septembre 2019, les impôts différés nets s'établissent à 2,9 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 2,4 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 205,1 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 277,6 M€ dont 203,8 M€ auprès des établissements de crédit et 21,5 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 69,7 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 5,7 M€ et des dépôts de garantie pour 12,7 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 60,6 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 21,7 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 82,3 M€ en hausse de 5 M€ (soit +6,5 %).
- Des charges courantes pour 47,6 M€ dont 14,2 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 34,7 M€ contre 33,4 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 33,7 M€ contre 33,2 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 6,5 M€, en diminution de 1,1 M€ par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 7,6 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour +3,9 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.
- Une fiscalité directe et différée de -1 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 30 M€ contre 26,2 M€ en 2018.

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 (+8 513 K€) reçus des filiales et un produit net de 310 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 8 536 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2019	2018	2017
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-287	-278	-282
Résultat financier	8 823	8 852	5 948
Résultat courant	8 536	8.574	5 666
Résultat exceptionnel	-	+3	-354
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	8 536	8 577	5 311

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 recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)

(A) Tranche de retard de paiement

Nombres de factures concernées	2											
Montant total des factures concernées (TTC)	21 301					0						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	7,95 %	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 Prestataires, devraient continuer leur développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de services en matière de gestion 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 30.09.2019, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 10 004 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 48 174 K€ au 30 septembre 2019, pour un actif immobilisé net de 72 428 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2019 un bénéfice de 984 K€ provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 163 K€ au 30 septembre 2019, 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 2019 avec des capitaux propres s'élevant à 9 065 k€ dont 2 724 K€ de bénéfice (produits de participations net des charges d'emprunt) pour un actif immobilisé net de 36 735K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2019, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société :

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

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

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

1.6.3 - Affectation des résultats

Bénéfice de l'exercice	8 535 936,22 €
Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur	21 143 825,01 €
Formant un bénéfice distribuable de	29 679 761,23 €

Affectation :

▪ A titre de dividendes aux actionnaires	4 828 000,00 €
<i>Soit à titre de dividende de 2 € par action</i>	
Le Solde	24 851 761,23 €
▪ Au compte « report à nouveau créditeur »	24 851 761,23 €

1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

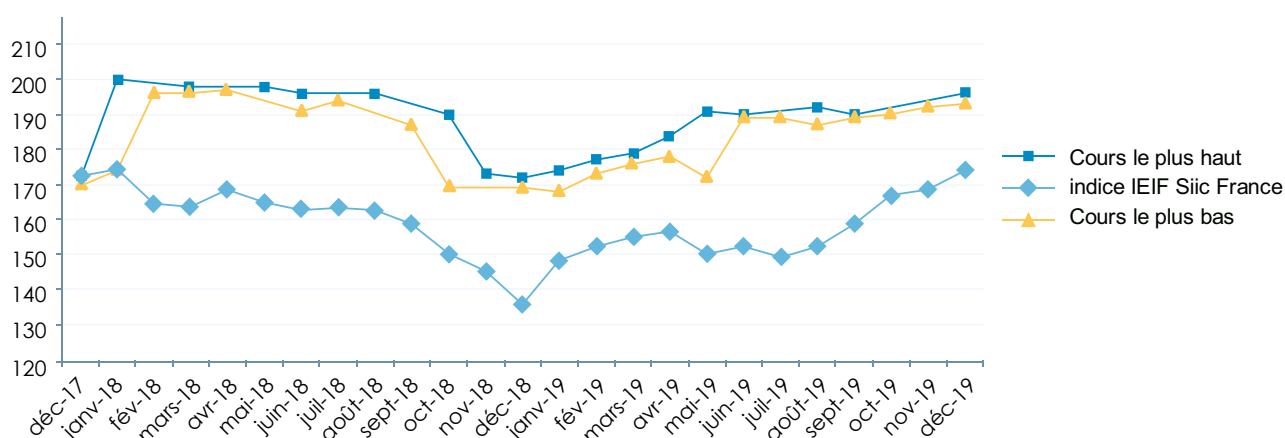
Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 al.2 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq (5) derniers exercices.

1.6.5 - 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 2018/2019 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-17	172,50	172,50	169,99	126	2 994
janv-18	174,46	200,00	174,00	616	3 028
févr-18	164,43	199,00	196,00	244	2 854
mars-18	163,54	198,00	196,00	106	2 838
avr-18	168,54	198,00	197,00	50	2 925
mai-18	164,85	198,00	194,00	188	2 861
juin-18	162,73	196,00	191,00	508	2 824
juil-18	163,29	196,00	194,00	165	2 834
août-18	162,77	196,00	190,00	272	2 825
sept-18	158,80	193,00	187,00	249	2 756
oct-18	150,09	190,00	169,00	456	2 605
nov-18	145,14	173,00	169,00	280	2 519
déc-18	135,73	172,00	169,00	149	2 356
janv-19	148,38	174,00	168,00	181	2 575
févr-19	152,39	177,00	173,00	278	2 645
mars-19	154,97	179,00	176,00	466	2 690
avr-19	156,68	184,00	178,00	238	2 719
mai-19	150,07	191,00	172,00	145	2 605
juin-19	152,35	190,00	189,00	21	2 644
juil-19	149,11	191,00	189,00	42	2 588
août-19	152,18	192,00	187,00	223	2 641
sept-19	158,74	190,00	189,00	31	2 755
oct-19	166,98	192,00	190,00	118	2 898
nov-19	168,59	194,00	192,00	56	2 926
déc-19	174,02	196,00	193,00	114	3 020

Au 01.10.2018, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 189 euros. Au 30.09.2019, le cours de clôture de l'action est de 190 euros soit une capitalisation de 458,7 M€.



1.6.6 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code et ce pour un montant de 27.4 K€ au niveau du Groupe.

Il n'a été procédé à aucune réintégration visée par l'article 39-5 du Code général des impôts.

1.6.7 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

1.7 - Informations sociales et environnementales

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

1.7.1 - Informations sociales

1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2019, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 102 salariés en CDI.

Par sexe en ETP



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes.

En 2019, FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (9 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2019, contre 7 au 30 septembre 2018).

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 2019 s'élève à 641 heures, contre 891 heures en 2018 dont 163 H au titre des actions de sécurité.

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 2019 (Lons le saunier, Lège Cap Ferret, Clermont/Aubières, Dreux, Brest, Les Sables d'Olonnes).

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. À titre d'exemple, le système du site de Meylan a remplacé en 2019 et des améliorations des dispositifs de climatisation ont été effectuées sur les sites de Paris/Bourdon, Tournon, Lège Cap Ferret, Les Sables d'Olonnes, Auxerre, Clermont/Aubières, Alès.

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 101 893 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 2019 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

■ Comme en 2018, 192 sites en pleine propriété ont fait l'objet d'un suivi des consommations énergétiques sur l'exercice.

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

	2017	2018	2019
Nombre de sites	189	192	192
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 907 847	20 268 591	20 626 834
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m²/an)	216	218	218
Référence Nationale	429	422	394

La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 218 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 394 kWh EP/m²/an selon l'OID 2018.

	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 = 394	45	23 %
F 541 à 750	10	5 %
G > 750	3	2 %
Unité énergie primaire (kWh EP/m²/an)	192	100 %

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

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

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

	2017	2018	2019
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 534	2 049	2 484
Rejets de GES en Kg/ m² ⁽¹⁾	12.39	10.3	12.5
Référence nationale ⁽²⁾	21	20	18

(1) Données exprimées en t CO₂ éq/an

(2) Selon OID (Baromètre 2015 à 2018 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	98	51 %
C	16 à 30	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/m²/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 12.5 kg CO₂ éq/ m² pour une moyenne nationale de 18 kg CO₂ éq/m² selon le dernier rapport OID 2018.

La longue période de canicule de 2019 explique principalement la progression des consommations liées aux dispositifs de climatisation (bureaux et entrepôts). Au-delà des améliorations continues apportées à nos systèmes de CVC (CF point 1.7.22), des actions visant, notamment, à traiter les toitures terrasses sont en cours d'identification afin d'augmenter les effets de réverbération et réduire les consommations.

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 :

- **Gestion 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.
- **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 Meylan en 2019.
- **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 Comité d'Audit et 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.
- Déployé le code anticorruption "dit Sapin II" ainsi que les procédures qui en découlent dont la procédure "conflits d'intérêts" et "cadeaux".
- Poursuivi les travaux de mise en conformité RGPD.
- Formalisé la processus de déroulement des missions d'audit et de notation des recommandations et des missions.
- Produit une documentation de conformité liée aux achats frais généraux et aux fournisseurs, renforçant nos exigences et nos procédures vis à vis des diverses parties prenantes.

La Direction de l'Audit interne a poursuivi ces interventions en liaison avec les Directions Générales et opérationnelles concernées :

- la mise à jour des procédures métier accessibles par les collaborateurs concernés
- la prise en compte des évolutions réglementaires liées aux réglementations MIF2, PRIIPS, DDA
- la mise en place d'un Comité de coordination trimestriel 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 et avec les autres métiers financiers.

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

- la supervision de la réglementation RGPD en collaboration avec le service juridique et le métier afin de répondre aux nombreuses sollicitations en la matière.

Le Comité d'Audit

La mission du Comité d'Audit n'est pas détachable de celle du Conseil d'Administration qui garde la responsabilité d'arrêter les comptes sociaux et consolidés.

Le Comité d'Audit a pour mission de suivre et de contrôler le processus d'élaboration des comptes et de l'information financière.

Composition et fonctionnement

Le Comité d'Audit (ci-après désigné « le Comité ») est composé d'au moins trois (3) membres, désignés par le Conseil d'administration de la Société et choisis au sein de ce Conseil. Ils sont nommés pour une durée coïncidant avec celle de leur mandat de membre du Conseil d'administration. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé et ce, en même temps que le mandat des membres du Conseil d'administration.

Les critères d'appréciation des compétences et d'indépendance sont identiques à ceux appliqués aux administrateurs.

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

Les membres du Comité peuvent s'adjoindre une personne extérieure disposant d'une expérience professionnelle en matière financière ou comptable.

Attributions

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce et aux réglementations européenne et nationale applicables aux établissements de crédit, le Comité d'Audit assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et ainsi que celui des risques de toutes natures auxquels la Société est exposée.

À cet effet, il est, notamment, chargé des missions suivantes:

1. Suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
2. Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne,
3. Émission d'une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale,
4. Suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission,
5. Vérification du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance définies par les dispositions applicables en la matière,
6. Approbation de la fourniture des services mentionnés à l'article L.822-11-2 du Code de commerce,
7. Compte-rendu régulier au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions.

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 Comité d'Audit et du Conseil d'Administration relatif à 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 2019 s'élève à 225,4 M€ (Cf. note 8).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 78 %.

Risque de change :

Au 30/09/2019 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 50 993K USD et de 89 443 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2019	30.09.2018
Dollars / euros	0,91840	0,86386
Franc Suisse / euros	0,92190	0,88370

Risque sur actions :

Au 30/09/2019 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 - Vérification des mandats arrivant à échéance

1.9.1 – Mandats des administrateurs

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2019.

1.9.2 – Mandats des Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Commissaires aux Comptes n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2019.

1.10 - Résolutions proposées à l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

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

1.11 - Contrôles des Commissaires aux Comptes

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport de vos Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,
- de leur rapport sur les comptes consolidés,
- de leur rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- de leur rapport complémentaire relatif à leur mission d'audit.

Nous vous demandons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés, de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration et de donner quitus à chacun de ses membres pour l'exercice écoulé.

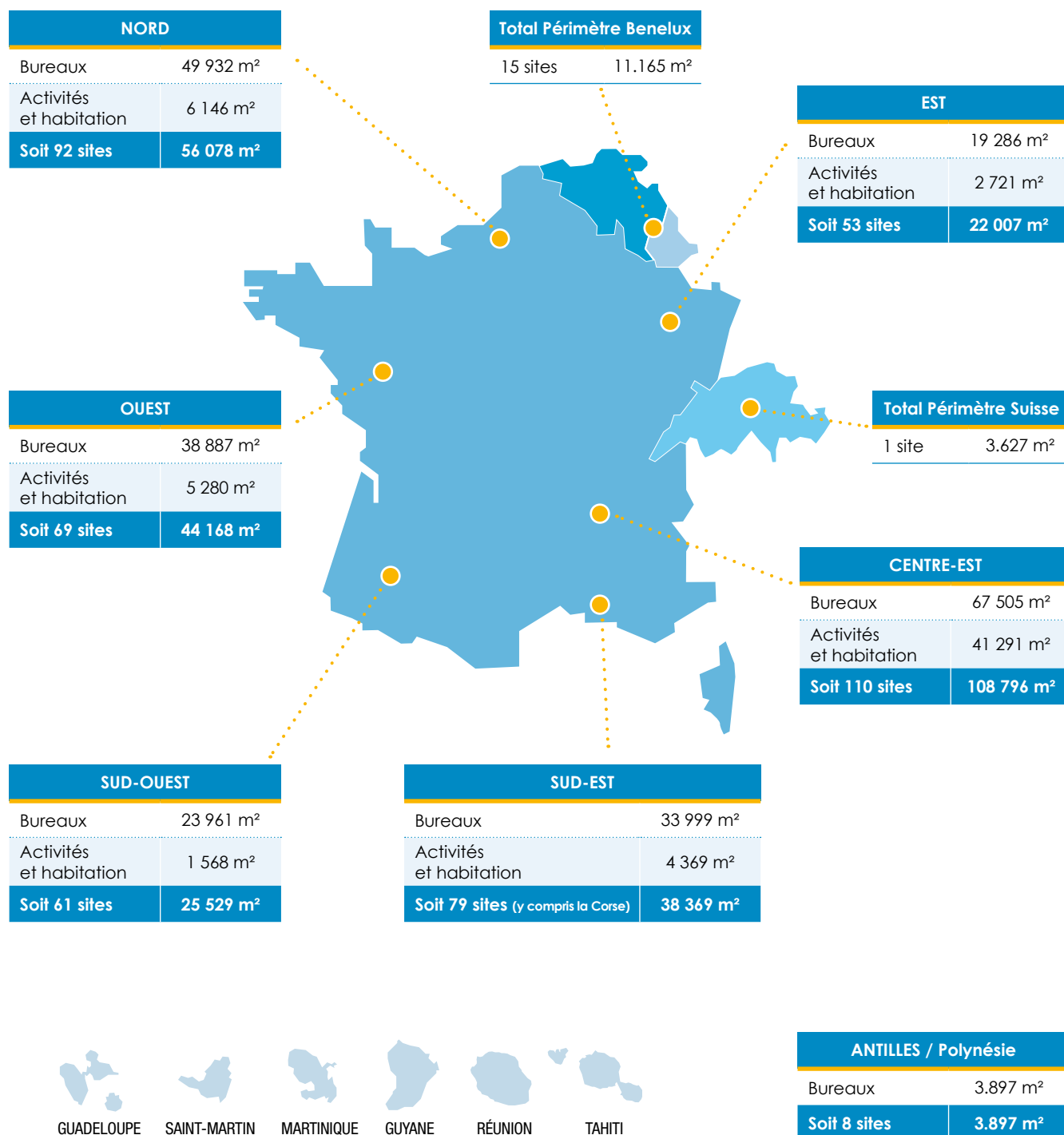
2

Situation du patrimoine



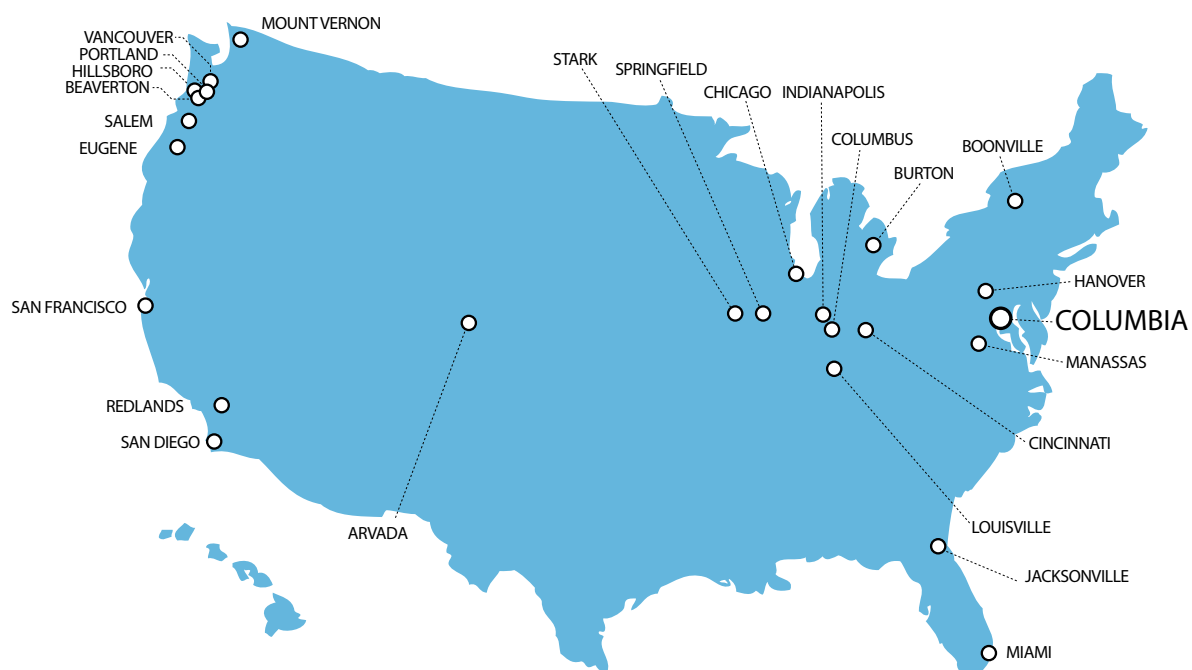
Langon (33)

2.1 - Implantation et répartition du patrimoine en Europe et DOM/TOM



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	251 611 m ²
Activités et habitation	62 023 m ²
Soit 488 sites	313 634 m²

2.2 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



Total Périmètre États-Unis

24 sites

17 906 m²

3

Tableau des résultats financiers



Lorient (56)

3- Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2019 12 mois	30.09.2018 12 mois	30.09.2017 12 mois	30.09.2016 12 mois	30.09.2015 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	8 535 961	8 576 246	4 859 115	2 308 327	14 508 806
Impôts sur les bénéfices	25	-530	+535	0	0
Participation des salariés	-	-			
Dotations amort. et provisions	-		450 909	(184 108)	(919 951)
Résultat net	8 535 936	8 576 776	5 310 559	2 124 219	13 588 855
Résultat distribué	4 828 000 ⁽¹⁾	4 586 600	4 103 800	3 983 100	1 400 120
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	3,54	3,55	2,01	0,96	6,01
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	3,54	3,55	2,20	0,88	5,63
Dividende attribué	2,0 ⁽¹⁾	1,90	1,70	1,65	0,58
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



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