



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE



**RAPPORT DE GESTION**

**RAPPORT DE GESTION DU GROUPE**

**EXERCICE SOCIAL CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2013**

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €  
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex  
955 510 599 RCS Nanterre



# FIDUCIAL

REAL ESTATE

## SOMMAIRE

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



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**I - RAPPORT DE GESTION DE L'EXERCICE 2012/2013**

## 1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2013	2012	2011
Chiffre d'affaires	63 068	52 914	46 099
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>48 285</i>	<i>43 727</i>	<i>38 960</i>
Résultat opérationnel courant	26 940	24 957	21 774
Résultat opérationnel	27 570	23 937	21 452
Bénéfice net	15 359	14 638	13 100
Bénéfice net part du groupe	15 149	14 595	13 052
Résultat net par action (en euros)	6.36	6,06	5,43
Capitaux propres	237 064	218 754	210 983
Dettes financières	285 898	293 973	204 176
Dettes financières nettes *	238 801	241 135	152 330
Coûts de l'endettement financier	-11 002	-9 528	-8 423

\* 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)	30/09/2012	30/09/2011	30/09/2010
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	20 562	18 457	18 457
Non éligibles (*)	920 898	826 443	826 443
<b>Total</b>	<b>941 460</b>	<b>844 900</b>	<b>844 900</b>

(\*) 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 63.1 M€ soit une progression de 19% en lien avec les investissements réalisés sur l'exercice précédent.

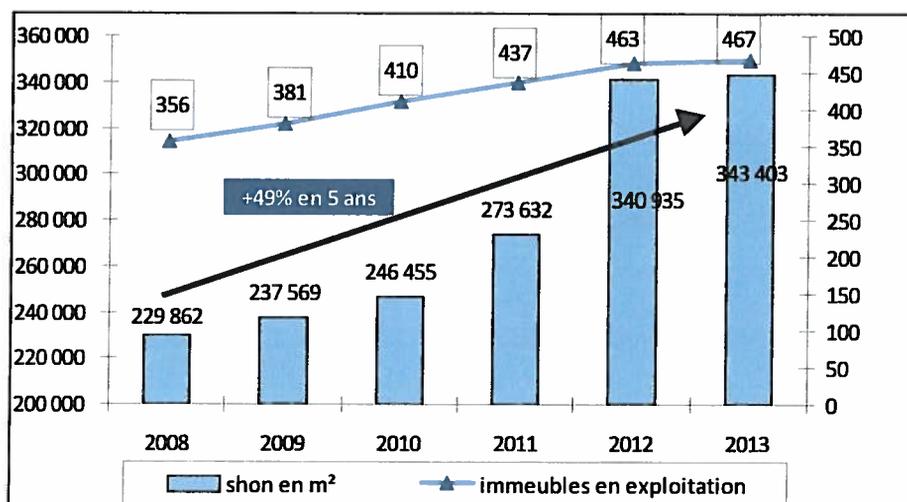
- Un résultat opérationnel de 27.6 M€ en progression de 15%.
- Un résultat net de 15.4 M€ contre 14.6 M€ intégrant un effet de change négatif sur l'exercice de 0.8 M €. Hors impact de change la progression du résultat est de +14%.
- Un patrimoine de 467 sites en exploitation représentant 343.403 m<sup>2</sup> soit une augmentation +49% en cinq ans.
- Un endettement net de 238.8 M€ contre 241.1 M€ l'an dernier.

### 1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2013	2012	2011	2010
Nombre de sites	467	463	437	410
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	243 641	240 424	216 619	208 977
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	99 762	100 511	57 013	37 478
<b>Surfaces totales (en m2 shon)</b>	<b>343 403</b>	<b>340 935</b>	<b>273 632</b>	<b>246 455</b>

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 49% en 5 ans.



Le patrimoine se répartit entre des lots de 100 m<sup>2</sup> à + de 10.000 m<sup>2</sup> :

	m <sup>2</sup> SHON	m <sup>2</sup> SHAB	Nombre de sites
Moins de 250 m <sup>2</sup>	26 211	24 498	188
entre 250 et 2,500 m <sup>2</sup>	160 840	144 454	257
entre 2,500 et 10,000 m <sup>2</sup>	71 009	65 985	18
plus de 10,000 m <sup>2</sup>	85 343	82 884	4
<b>Total</b>	<b>343 403</b>	<b>317 821</b>	<b>467</b>

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

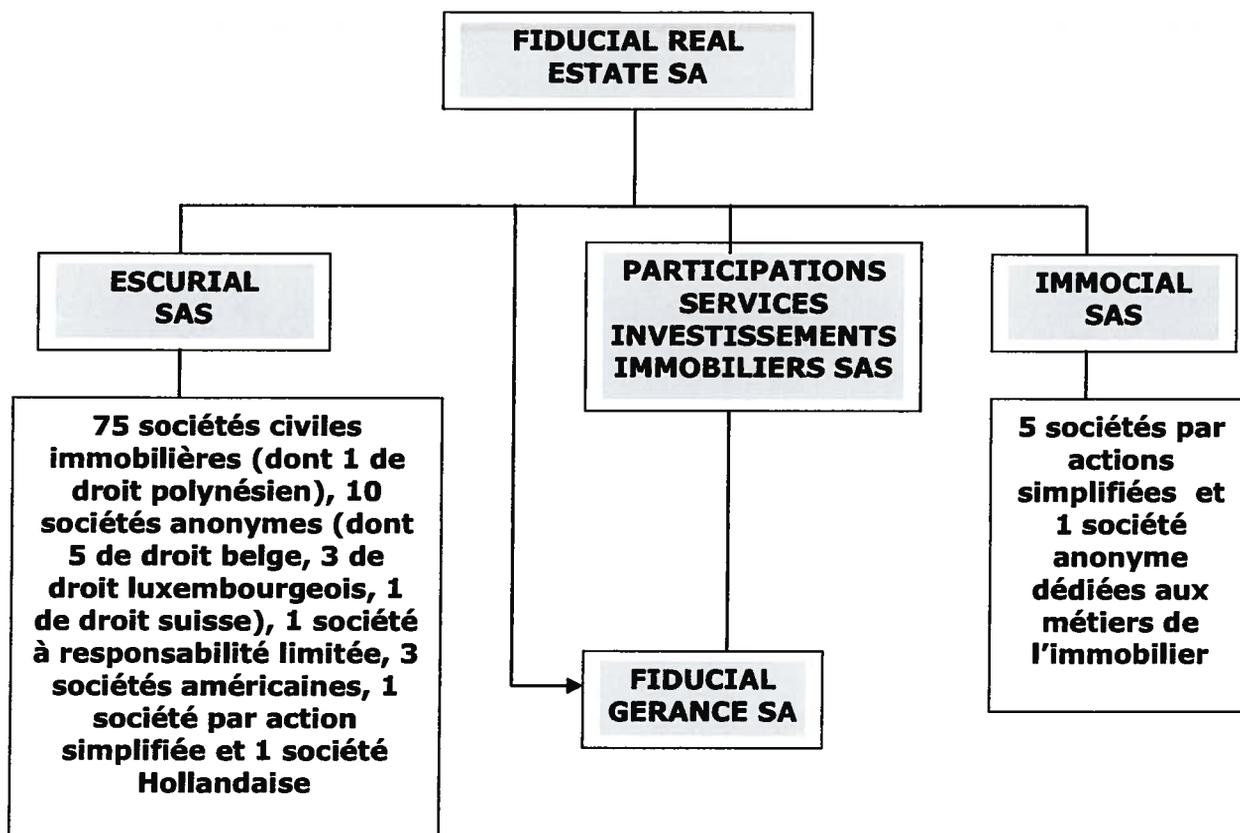
Après un exercice 2011/2012 de fort investissement, Fiducial Real Estate a conduit un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30 /09/2013 représentent une valeur de 60.261 K€. Les immobilisations en cours comprennent notamment au 30 septembre un immeuble de bureaux à Genève dont les travaux sont en cours avec une livraison prévue sur début 2015.

Le carnet d'opérations représente un total de 15.407 m<sup>2</sup> en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.619 K€ à livrer sur les exercices à venir.

### 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 102 structures juridiques au 30 septembre 2013, est le suivant :



\* Suite à la fusion intervenue fin septembre 2013 entre UFFI Ream et Fiducial Gérance, la nouvelle entité a pris le nom de Fiducial Gérance. Elle est détenue par FRE à hauteur de 37.13% et par PS2I pour 62.87%

\*\* les titres de la société Domocial initialement détenus par Immocial ont été transférés sous Escurial courant 2013

## 1.2- ACTIVITES DU GROUPE

### 1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

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

en milliers d'euros	2012			2013		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	43 727	9 188	52 915	48 285	14 783	63 068
Résultat Opérationnel courant	21 457	3 500	24 957	24 288	2 652	26 940
Résultat Opérationnel	21 236	2 701	23 937	24 565	3 005	27 570

### 1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

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

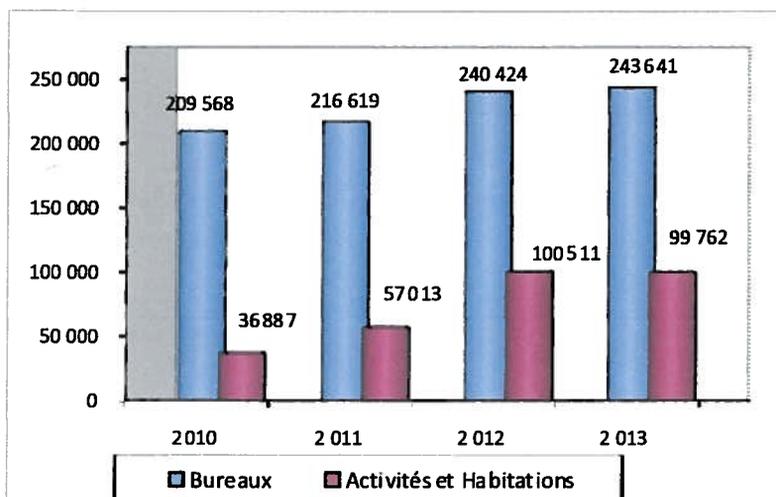
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 343.403 m<sup>2</sup> de S.H.O.N au 30 septembre 2013 en progression de 2.468m<sup>2</sup> par rapport à l'an dernier.

Le groupe est présent en France mais également au Benelux où il est propriétaire de 9.756 m<sup>2</sup> de bureaux et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 14.243 m<sup>2</sup> de bureaux sur 21 sites.

Les revenus locatifs et les valeurs des actifs en exploitation à l'étranger représentent moins de 10% de l'ensemble consolidé.

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

#### A - Patrimoine 343.403m<sup>2</sup>



A titre indicatif au 30 septembre 2013, le taux d'occupation des immeubles est de 96% soit stable par rapports aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2012, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine ( en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m <sup>2</sup> shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2012	463	240 557	100 378	340 935
+ Constructions	4	1 919		1 919
+ Acquisitions	11	575	460	1 035
- Cessions	-3	-1 482	-44	-1 526
+/- ajustement surfaces*	-8	2 072	-1 032	1 040
<b>Total au 30/09/2013</b>	<b>467</b>	<b>243 641</b>	<b>99 762</b>	<b>343 403</b>

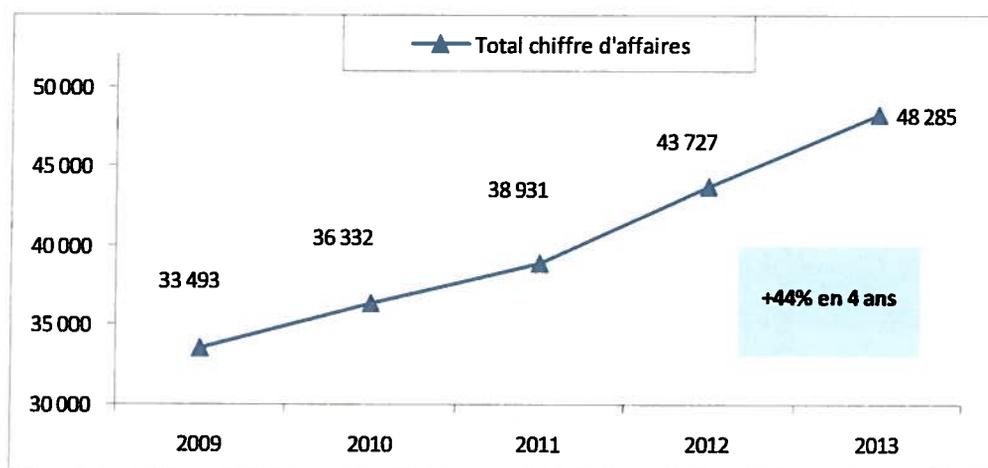
\* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et aux remesurages

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 3 sites de Nancy, Saint Girons et Villeurbanne. Ces ventes portent sur une superficie de 1.526m<sup>2</sup> et ont été effectuées pour un prix de 1.189 K€.

### B.- Revenus locatifs 48.3 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 48,3 M€ contre 43,7M€ l'an dernier soit en progression de 10.5% .

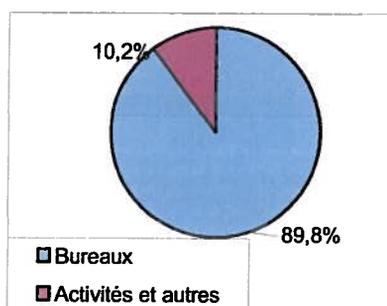
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



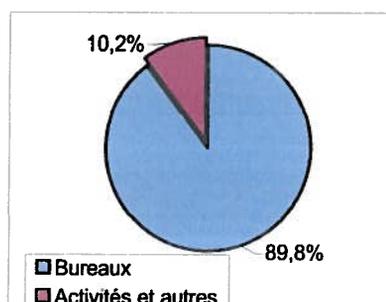
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2011/2012



Exercice 2012 / 2013



### C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 20 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 3.108 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 615 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	m <sup>2</sup>	loyer année pleine k€
Bressuire	France	Bureaux	juin-13	550	92
Rodez	France	Bureaux	janv-13	540	78
Cannes	France	Bureaux	nov-12	236	71
Meyzieu	France	Bureaux	janv-13	310	69

Sur les 3 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 48.702 m<sup>2</sup> et 8.474 K€ de loyers cumulés.

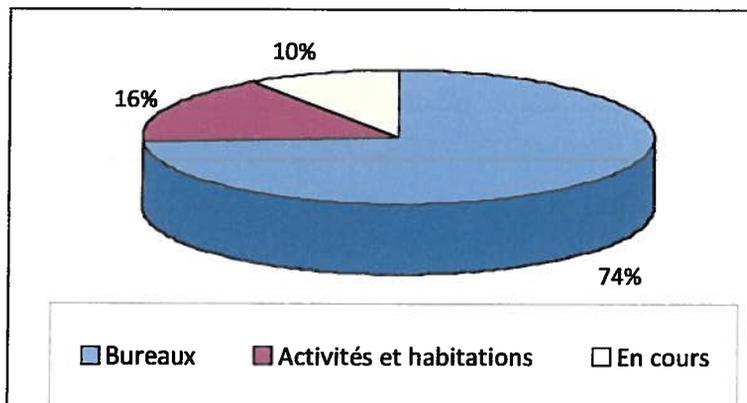
### D - Informations sur sites principaux

15 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 19.159 K€ soit 40% du total. Ces sites sont situés à :

Nom	Nom	S.H.O.N	S.U.B	Revenus locatifs	code type	Valeur brute consolidée
SOLABEL SA	COURBEVOIE	7 179,00	6 561,72	3 011 926,80	BUR	30 359 948
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	5 879,00	5 412,68	2 899 857,64	BUR	25 721 247
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON	13 135,64	11 664,69	2 565 412,29	BUR	28 647 408
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX	16 443,00	16 443,00	1 537 229,03	ENT	10 124 228
LADY OF AMERICA	ARVADA	599,00	599,00	1 279 848,00	BUR	851 737
LA DAME DE LA GRANGE	LYON	5 718,91	5 178,28	1 204 487,39	BUR	14 294 343
LA DAME DE VAISE	LYON	5 511,00	4 956,12	1 139 596,93	BUR	11 000 000
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS	1 991,00	1 574,00	1 106 175,42	BUR	8 156 351
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	4 995,00	4 860,00	792 410,83	BUR	5 000 000
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	3 217,00	3 217,00	725 293,55	BUR	6 500 000
LA DAME VERTE	TOULOUSE	3 710,00	2 841,00	627 839,07	BUR	5 410 381
LA DAME DE L'OUEST	LYON	3 095,86	2 575,92	581 434,42	BUR	3 944 205
LA DAME DU VAR	SAINT LAURENT DU VAR	2 299,00	1 961,20	580 956,27	BUR	5 679 035
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	3 255,00	3 255,00	577 962,00	BUR	6 581 412
LA DAME VERTE	MARSEILLE	1 994,20	1 981,15	528 896,83	BUR	3 665 764
<b>Total Sélection</b>		<b>79 022,61</b>	<b>73 080,76</b>	<b>19 159 326,47</b>		<b>165 936 059</b>

### E - Patrimoine en valeur brute comptable de 612M€

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).



### **Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière**

Par Type de patrimoine

<b>VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>30/09/2011</b>
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	43 465	39 355	35 633
- Activités et habitation	4 918	4 477	3 345
<b>Total revenus locatifs *</b>	<b>48 383</b>	<b>43 832</b>	<b>38 978</b>
Surfaces en m2			
- Bureaux	243 641	240 424	216 619
- Activités et habitation	99 762	100 512	57 013
<b>Total surfaces</b>	<b>343 403</b>	<b>340 936</b>	<b>273 632</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 526</i>	<i>1 452</i>	<i>828</i>

\* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 48 285 K€ en 2012/2013 et de 43 727 K€ en 2011/12). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

### **1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES**

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de 23 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.5Mds d'euros et les loyers de 102M€.

Le métier a continué à bénéficier de la bonne orientation de la collecte sur le marché des parts de SCPI toutefois en diminution par rapport à l'an dernier. Dans le cadre de la mise en place de la convergence des organisations (fusion absorption entre UFFI Ream et Fiducial Gérance) les souscriptions de parts notamment sur la SCPI Burobotic ont notamment été décalées en fin d'exercice.

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

Natures des prestations	CA Conso 2013	CA Conso 2012	CA Conso 2011
Gestion Immobilière	13 830	8 280	6 354
Gestion Technique	953	908	785
Holding			
<b>TOTAL</b>	<b>14 783</b>	<b>9 188</b>	<b>7 139</b>

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une forte hausse passant de 9.188 K€ l'an dernier à 14.783K€ (+61%) liée principalement à l'effet année pleine de l'intégration de UFFI REAM.

- Pour les honoraires de gestion immobilière, la part liée à l'activité de gestion locative représente un montant de 10.207 K€ contre 3.134 K€ l'an dernier en lien avec la contribution d'UFFI REAM en année pleine.
- Pour les honoraires liés aux activités de transactions et de souscriptions dans les parts de SCPI, ils représentent un montant de 3.623K€ contre 4.539 K€ l'an dernier en lien avec le décalage de la souscription sur une SCPI.

### **1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**

#### **1.3.1 - Comptes consolidés**

##### **• LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 640,5 M€ en valeur brute et 567,4 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 64,3 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 10,7 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.7 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 8.1 M€ l'encours clients
- 7.4 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 36,4 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 235,7 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 15,1 M€.

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

Cette convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt résultant de ce régime incombe à la société tête de groupe d'intégration.

Au 30 septembre 2013, les impôts différés nets s'élèvent à 2.7 M€ contre 2.8 M€ en 2012. Ils concernent les filiales étrangères pour 2.1 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 167 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2013 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 285.9 M€ dont 265.9 M€ auprès des établissements de crédit. La part des dettes à moins d'un an représente 42,3 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 8.5 M€.

- **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 48.3 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 14.8 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 63.1 M€ en hausse de 10.2 M€ (soit 19%).
- Des charges courantes pour 36.2M€ dont 10.8 M€ de dotations aux amortissements
- Un résultat opérationnel courant de 26.9 M€ contre 25 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 27.6 M€ contre 23.9 M€ l'exercice précédent ; soit une augmentation de 15.5%.
- Un coût de l'endettement financier de 11 M€, en augmentation de 1.5 M€ par rapport à l'exercice précédent du fait des dettes nouvelles liées au financement des investissements de 2011/2012.
- Une fiscalité directe et différée de -0.4 M€ en 2013.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 15.1 M€ contre 14.6 M€ en 2012

### **1.3.2 - Comptes annuels de Fiducial Real Estate**

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

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

Le résultat financier enregistre un produit de 5.358 K€ dont l'essentiel provient des produits nets de participations (5.025 K€) reçus des filiales et une charge de 189 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 4.911 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

<b>(en milliers d'euros)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 258	- 685	- 187
Résultat financier	5.169	1.486	2 058
Résultat courant	4.911	801	1 871
Résultat exceptionnel		- 1	
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	4.911	800	1 871

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

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

Exercice 2012	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	25	14	11	11	

Exercice 2013	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	93	69	24	24	

#### 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 service en matière de gestion et de promotion immobilière.

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

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

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des S.A.S ESCURIAL et IMMOCIAL, 100 % de la société PS2I et 37.13% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2013, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 919 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 29.183 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 68.893 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2013 un bénéfice de 443 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.941 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 610 K€. La société a notamment cédé sa participation dans Domocial à Escurial.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) a généré un bénéfice de 12 K€ sur l'exercice. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 19.094 K€ au 30 septembre 2013, pour un actif immobilisé net de 16.781 K€.

La société Fiducial Gérance détenue à 37.13% par FRE et 62.87% par PS2I suite à la fusion absorption entre UFFI Ream et Fiducial Gérance a réalisé un bénéfice de 2.565 K€ pour des capitaux propres de 28.052 K€ et un actif net immobilisé de 22.693 K€.

## 1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2013, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

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

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

### 1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

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

### 1.6.3 - Affectation des résultats

<b>Bénéfice de l'exercice</b> .....	4.910.703,30 €
- 5 % à la réserve légale .....	245.535,17 €
<i>qui s'élèverait ainsi, après affectation, à 1.183.563,94 €</i>	
.....	-----
<b>Le Solde</b> .....	<b>4.665.168,13 €</b>
<b>Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur</b> .....	<b>2.730.855,81 €</b>
Forme un bénéfice distribuable de .....	7.396.023,94 €

#### Affectation :

- A titre de dividendes aux actionnaires .....	1.086.300,00 €
Soit un dividende de 0,45 € par action	
.....	-----
<b>Le Solde</b> .....	<b>6.309.723,94 €</b>
- Au compte « report à nouveau créditeur » .....	6.309.723,94 €

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

<b>Exercices</b>	<b>30/09/2010</b>	<b>30/09/2011</b>	<b>30/09/2012</b>
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	18 457	18 457	20 562
Non éligibles (*)	826 443	826 443	920 898
<b>Total</b>	<b>844 900</b>	<b>844 900</b>	<b>941 460</b>

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

#### **1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices**

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

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

Nous vous précisons qu'aucune convention relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice 2013.

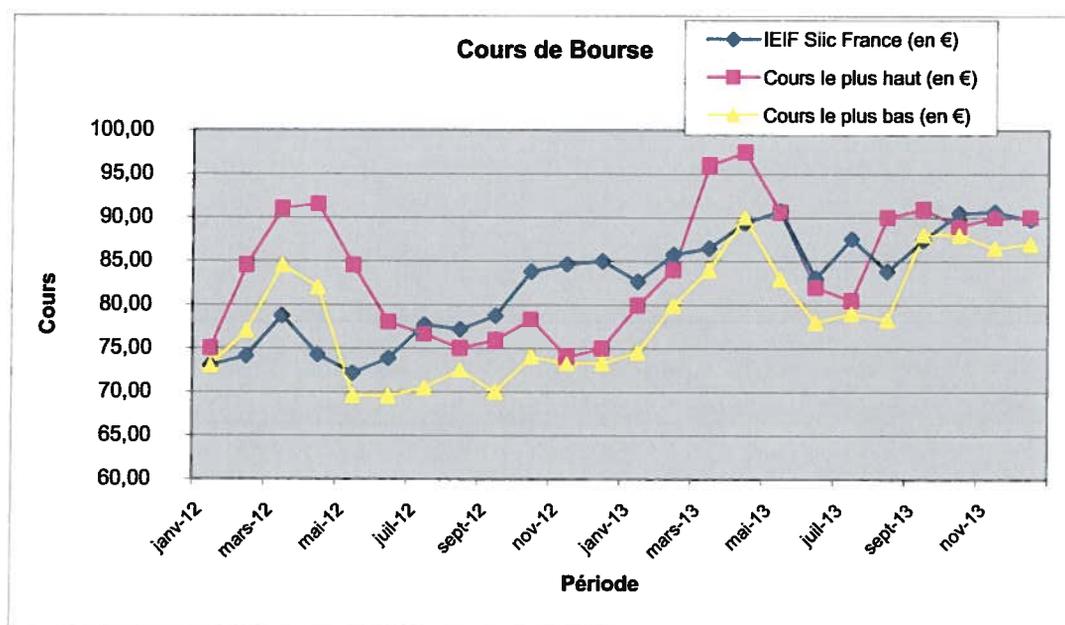
#### **1.6.6 – Evolution du cours de bourse**

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2012/2013 a été la suivante :

2012	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-12	73,00	75,00	73,00	291
févr-12	74,09	84,51	77,00	2 004
mars-12	78,74	91,00	84,50	2 515
avr-12	74,26	91,50	82,00	1 642
mai-12	72,16	84,50	69,50	1 614
juin-12	73,84	78,00	69,50	1 069
juil-12	77,69	76,60	70,50	1 143
août-12	77,15	75,00	72,50	805
sept-12	78,74	75,90	70,00	753
oct-12	83,81	78,25	74,00	604
nov-12	84,65	74,00	73,25	47
déc-12	85,02	75,00	73,25	848

2013	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-13	82,68	79,90	74,50	633
févr-13	85,74	84,00	79,91	270
mars-13	86,49	96,00	84,00	1 467
avr-13	89,39	97,50	90,00	541
mai-13	90,77	90,61	83,00	1 068
juin-13	83,06	82,00	78,01	880
juil-13	87,54	80,51	79,03	431
août-13	83,85	90,00	78,25	1 021
sept-13	87,42	91,00	88,02	67
oct-13	90,52	89,01	88,02	137
nov-13	90,68	90,00	86,50	166
déc-13	89,80	90,00	87,00	245

Au 01/10/2012, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 75.90 euros. Au 30/09/2013, le cours de clôture de l'action est de 88.02 euros soit une capitalisation de 212.5 M€. Les cours de l'exercice ont varié en corrélation avec celui de l'indice de référence IEIF Siic France



### 1.6.7 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

### 1.6.8 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes.

## 1.6.9 - Gestion des risques

### **Risques financiers :**

#### **Risque de taux :**

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2013 s'élève à 265 983 K€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 95% contre 91% l'an dernier. Le groupe a profité sur l'exercice de la détente sur les taux de swap pour augmenter ses couverture en souscrivant pour 20,4 M€ de couverture au taux moyen de 1.68% sur 12 ans.

#### **Risque de change :**

Au 30/09/2013 le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse. Le capital restant dû au 30 septembre 2013 des emprunts en dollars s'élève à 3 002 K€, celui des emprunts en francs suisses à 26 122 K€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2013	30/09/2012
Dollars / euros	0,74046	0,77339
Franc Suisse / euros	0,81630	0,82650

Au titre de l'exercice 2013 cela génère un écart de conversion négatif de -807 K€ contre un écart de conversion positif l'an dernier de 505 K€.

#### **Risque sur actions :**

Au 30/09/2013, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

### **Risques juridiques :**

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

### **Risques et assurances :**

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

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

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

## Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

## Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

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

*FIDUCIAL REAL ESTATE, acteur sur différents métiers de l'immobilier en tant que foncière, constructeur et gestionnaire de biens pour son compte propre ou de ses clients, privilégie une approche durable et responsable dans ses activités. En dépit d'un effectif par nature limité, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place des actions et des processus pertinents pour prendre en compte les problématiques sociales, environnementales et sociétales en lien avec ses métiers. D'autre part, les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont régies par des dispositions réglementaires en terme d'urbanisme, de construction, de contrôle et de gestion des biens pour lesquelles FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure de leur respect.*

### **1.7.1. Informations sociales**

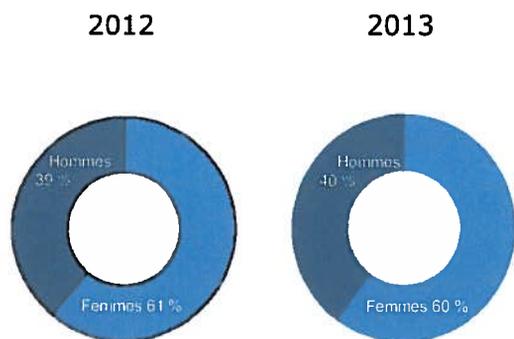
#### **1.7.1.1. Emploi**

**1.7.1.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique**

L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 96 collaborateurs au 30 septembre 2013, contre 110 en 2012. La diminution des effectifs de 2012 à 2013 est liée à la réorganisation de l'activité de gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers.

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

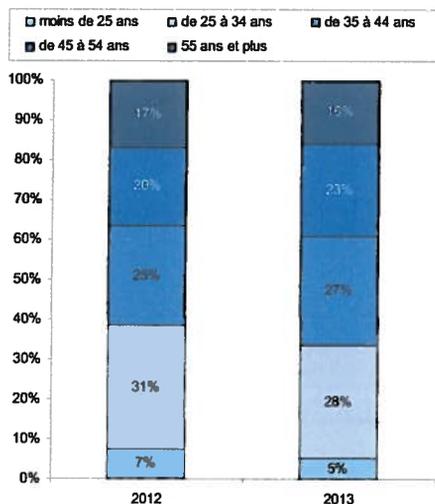
- **Par sexe**



- **Par zone géographique**

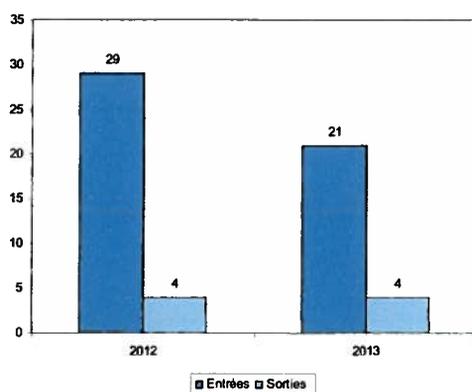
Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France

- **Par tranche d'âge**



Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France

### 1.7.1.1.2. Les embauches et les licenciements



### 1.7.1.1.3. Les rémunérations et leur évolution

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

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

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

### 1.7.1.2. Organisation du travail

#### 1.7.1.2.1 L'organisation du temps de travail

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

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 6 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), cet effectif étant constant depuis 2012.

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

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,55 % du nombre annuel d'heures travaillées (901 heures en 2013, contre 957 en 2012 (0,48 %)).

#### 1.7.1.2.2. L'absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 3,83 % en 2013, contre 2,04 % en 2012. La variation est essentiellement due à l'augmentation des absences longues maladies. Ce taux est le rapport entre le nombre de jours ouvrés d'absences maladies (maladies, accident du travail...) et le nombre de jours ouvrés.

### 1.7.1.3. Relations sociales

#### 1.7.1.3.1. L'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci

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

Par ailleurs, deux représentations syndicales sont présentes afin de négocier avec la direction des accords d'entreprise.

#### **1.7.1.3.2. Le bilan des accords collectifs**

Deux accords collectifs ont été préparés et négociés sur l'exercice 2013 au titre de la participation des salariés dont un au titre du débloqué exceptionnel anticipé. Ces accords ont été signés en novembre 2013 après la clôture du présent exercice.

#### **1.7.1.4. Santé et sécurité**

##### **1.7.1.4.1. Les conditions de santé et de sécurité au travail**

FIDUCIAL REAL ESTATE porte une attention particulière à la sécurité de ses collaborateurs et de ses biens dans tous les pays et pour tous les métiers.

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

Aucun accord n'a été conclu en 2013 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

##### **1.7.1.4.3 Les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles**

	2013
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	3
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	61
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	17,30
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	0,35
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0

Le nombre d'heures de formation à la sécurité est de 178 heures en 2013, contre 56 heures en 2012.

#### **1.7.1.5. Formation**

##### **1.7.1.5.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation**

Les collaborateurs de FIDUCIAL REAL ESTATE interviennent sur différents métiers tels que la construction, la commercialisation, la gestion immobilière, ou encore la gestion administrative. Dans un environnement réglementaire en constante évolution, la politique de formation de FIDUCIAL REAL ESTATE a pour objectif de leur permettre de mettre à jour régulièrement leur niveau de compétences afin d'assurer un niveau de services optimum aux clients et de sécuriser la gestion des actifs immobiliers.

#### **1.7.1.5.2. Le nombre total d'heures de formation**

Le nombre total d'heures de formation en 2013 s'élève à 571 heures, contre 631 heures en 2012. Rapporté à l'effectif, cela représente 5,94 heures de formation par personne, contre 5,73 heures en 2012.

#### **1.7.1.6. Egalité de traitement**

##### **1.7.1.6.1. Les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes**

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

##### **1.7.1.6.2. Les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées**

De par son activité, FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation d'handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 5 332,04 € à plusieurs centres d'aide par le travail en 2013, contre 1 069,59 € en 2012.

##### **1.7.1.6.3. La politique de lutte contre les discriminations**

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations. A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 22 en 2013, contre 25 en 2012 compte tenu de la baisse de l'effectif. FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2013 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des stagiaires, des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (1 alternant en contrat d'alternance au 30 septembre 2013). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 5 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 8 en 2012.

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

##### **1.7.1.7.1. Le respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective**

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

##### **1.7.1.7.2. L'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession**

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

### **1.7.1.7.3. L'élimination du travail forcé ou obligatoire**

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

### **1.7.1.7.4. L'abolition effective du travail des enfants**

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

## **1.7.2. Informations environnementales**

### **1.7.2.1. Politique générale en matière environnementale**

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

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

- le respect des réglementations en vigueur
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie
- la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales pour maîtriser leurs charges
- la sécurité de personnes amenées à travailler sur les chantiers et dans les immeubles.

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

- **management et communication** : réunion mensuelle de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements, information et formation des conseils de surveillance des SCPI sur les accords du Grenelle de l'environnement et la situation énergétique des principaux sites
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques
- **consommation durable** : mesure des consommations d'électricité sur 60 sites majeurs, monitoring test sur bâtiment standard pour servir d'étalon
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : anticipation des nouvelles normes sur certains sites, référencement des systèmes d'éclairage LED, et pour le périmètre des SCPI, cartographie des principaux sites gérés par le biais d'un bilan énergétique

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

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

- **mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments** intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques
- **mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées** concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations
- **instauration d'une politique de contrats-cadres** qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc
- **réalisation de bilans énergétiques** effectués sur les principaux sites des SCPI gérées, ils ont permis d'identifier et chiffrer les mesures à mettre en œuvre pour réduire les consommations. Les conseils de surveillance ont reçu une formation et un plan d'action détaillé sera établi une fois connues les dispositions réglementaires.

#### **1.7.2.1.2. Les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement**

Tout en ne pouvant prétendre à la qualité d'expert en matière de problématiques de protection de l'environnement, les collaborateurs sont sensibilisés avec celles-ci.

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

- aux exigences attachées aux projets neufs (RT 2012 HPE, THPE)
- au respect de la charte type et du référencement des solutions techniques
- aux échanges sur les bonnes pratiques et choix innovants liées aux rénovations du parc.

#### **1.7.2.1.3. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions**

FIDUCIAL REAL ESTATE veille à intégrer dans sa démarche d'éco-conception et d'éco-construction les aspects environnementaux en anticipant, lorsque c'est possible, les évolutions de la réglementation :

- le bâtiment de Flers sur l'Orne livré en juin 2013 a été réalisé selon la réglementation RT 2012 et d'autres opérations livrables en 2014 ont été réalisées en intégrant dès la conception la RT 2012 (Saint Girons, Amiens, Nogent)
- en 2013, FIDUCIAL REAL ESTATE a défini un référencement type qui sera mis en œuvre sur les nouvelles rénovations et constructions à partir de 2014 grâce aux tests effectués sur des produits d'éclairage LED lors d'opérations de rénovation de ses bâtiments
- des réflexions sont en cours sur la mise en œuvre de la RT 2012 THPE pour certains nouveaux projets notamment sur Lyon.

#### **1.7.2.1.4. Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours**

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

#### **1.7.2.2. Pollution et gestion des déchets**

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

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

- **suppression de l'amiante** : le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 impose d'achever toutes recherches d'amiante et préconise la constitution de dossiers techniques destinés aux locataires. FIDUCIAL REAL ESTATE a achevé ce projet en 2005 sur les sites en pleine propriété. Pour les immeubles situés en Belgique et conformément à la réglementation en vigueur, des contrôles annuels sont confiés à des tiers indépendants pour les sites où une présence d'amiante a été relevée.
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué un inventaire exhaustif concernant les sites gérés par un contrat cadre CVC, des installations utilisant du gaz R22 pour anticiper les opérations de renouvellement de ces équipements. L'ensemble de ces démarches a permis de choisir des préconisations d'équipements et d'obtenir comme sur le site test de Toulouse une baisse de la consommation de plus de 33 % après rénovation. FIDUCIAL REAL ESTATE a développé des contrats-cadres type pour encadrer les obligations des prestataires et ainsi diminuer les taux de pannes et les recharges de fréons. Concernant l'obligation d'inspection pour les équipements dont la puissance est supérieure à 12 kw/h, il a été conduit une campagne de sensibilisation des prestataires. Les contrôles seront débutés sur l'année 2014.
- **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
- **peinture au plomb** : préalablement au lancement de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation dans les immeubles anciens, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence de peinture de plomb.

##### **1.7.2.2.2. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets**

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

##### **1.7.2.2.3. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité**

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

### **1.7.2.3. Utilisation durable des ressources**

#### **1.7.2.3.1. La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales**

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

#### **1.7.2.3.2. La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation**

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

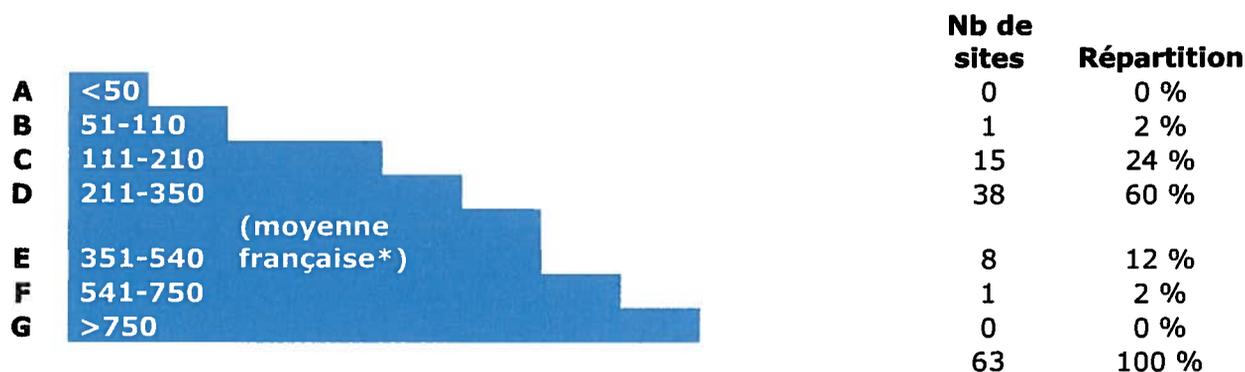
#### **1.7.2.3.3. La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables**

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place un suivi des consommations électriques à l'aide d'un outil informatique de la société EDF sur une sélection de 58 sites de bureaux en tarif « jaune » et sur les cinq principaux sites de bureaux qui se situent à Lyon, Angers et à Paris. Ce suivi a été mis en place pour améliorer l'efficacité énergétique. Ces sites représentent 84 155 m<sup>2</sup> soit 39 % du total des immeubles de bureaux. Sachant que le processus de collecte de données est complexe et que FIDUCIAL REAL ESTATE clôture ses comptes en date du 30 septembre, les consommations sur les années civiles de 2011 et 2012 sont les suivantes :

	2011	2012	Variation
Superficie de l'échantillon retenu (en m <sup>2</sup> )	84 155	84 155	
Consommation d'énergie (en kw/h)	10 656	11 092	4,1 %
Consommation d'énergie/m <sup>2</sup>	573	313	4,1 %

La progression de 2011 à 2012 s'explique principalement par un hiver 2012 plus rigoureux.

La pyramide de classification suivante illustre les consommations d'énergie des 63 sites constituant l'échantillon :



\* Selon OID (Baromètre 2012 - performance énergétiques bureaux)

FIDUCIAL REAL ESTATE obtient une moyenne de 340 qui est inférieure à la moyenne française de 470 k whep/m<sup>2</sup> sub/an.

Du fait que la plupart des bâtiments soient en copropriété et que l'énergie du gaz soit très peu développée sur les sites, FIDUCIAL REAL ESTATE n'a pas pu à l'heure actuelle faire remonter les données.

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place en 2013, sur le site de Flers sur l'Orne, un suivi des consommations des énergies dans le cadre de la RT 2012 sur le comptage énergétique par utilité (eau chaude, électricité, climatisation....). La mesure des consommations sur ce bâtiment permettra de disposer de données « étalon » pour servir de comparatif aux autres sites et ainsi mettre en place les mesures correctives nécessaires.

FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place un suivi annuel des consommations des fluides (eau, gaz, électricité, fuel...) pour les principaux sites – sièges – de FIDUCIAL REAL ESTATE afin de détecter les sources d'économies potentielles. Sur l'exercice 2013, les constats ont conduit à réaliser les actions suivantes :

- remplacement de la chaudière au fuel d'un immeuble à Lyon par une chaudière au gaz à condensation
- mise en place au sein d'un immeuble à Lyon d'une centrale visant à améliorer la régulation des consommations électriques.

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

- **fluides frigorigènes et installations CVC** : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE a entrepris une campagne de recensement visant à remplacer progressivement les groupes froids. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2013 sur les sites de Limoges, Bordeaux et Agen. L'objectif assigné à ces opérations est une réduction de 20 % des consommations tout en améliorant le confort des utilisateurs. Suite au décret n°2010-349 du 31 mars 2010 renforçant l'obligation de contrôles périodiques sur les installations de CVC, FIDUCIAL REAL ESTATE a engagé les démarches nécessaires visant à recenser le parc des installations concernées et a confié des missions de vérification à des organismes tiers
- **toiture et équipement photovoltaïques** : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). FIDUCIAL REAL ESTATE met en place des toitures végétales notamment sur les sites de Lyon, Chambry-sur-Laon, Flers de l'Orne pour améliorer l'isolation thermique des bâtiments et réduire les bassins de rétention d'eaux pluviales. FIDUCIAL REAL ESTATE a réalisé un audit sur la possibilité d'équiper les toitures de panneaux photovoltaïques. Après un premier projet réalisé sur le site de Saint-Jean-de-Bournay permettant l'installation d'un équipement générant 27 000 kW par an, douze autres projets ont été réalisés ou sont en cours de livraison pour un potentiel de production annuelle de 67 750 KW/h
- **façades et étanchéité** : dans le cadre du plan pluriannuel de travaux, les rénovations de façades sont mises à profit pour modifier certaines huisseries et menuiseries afin d'améliorer l'isolation thermique.

#### 1.7.2.3.4. L'utilisation des sols

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

Dans le cadre de la gestion de groupements forestiers, il existe des plans de gestion de forêts visant à gérer les obligations de plantation en lien avec les opérations de coupe de bois.

#### **1.7.2.4. Changement climatique**

##### **1.7.2.4.1. Les rejets de gaz à effet de serre**

Pour les 63 bâtiments principaux, la situation des précédentes années, au regard de la consommation en énergie finale et des rejets de gaz à effet de serre (le calcul des tonnes de CO2 a été effectué selon le référentiel utilisé pour le calcul du DPE (source CNIDEP – arrêté du 15/09/2006) est la suivante :

	2011	2012
Rejets totaux (en t eq. CO2)	1 132	1 174
Rejets (en kg eq. CO2/m <sup>2</sup> )	13	14
Référence nationale *	25	25

\* Selon OID (Baromètre décembre 2012 - performance énergétiques bureaux)

Les émissions de gaz à effet de serre en kg eq. CO2 par mètre carré sur les dernières années sont illustrées par la pyramide de classification suivante :

		Nb de sites	Répartition
<b>A</b>	< 5	4	6 %
<b>B</b>	5 à 10	40	64 %
<b>C</b>	10 à 20	16	25 %
<b>D</b>	20 à 35 (moy. française)	1	2 %
<b>E</b>	35 à 55	2	3 %
<b>F</b>	55 à 80	0	0 %
<b>G</b>	> 80	0	0 %
		63	100 %

FIDUCIAL REAL ESTATE obtient une moyenne de 14 kg eq. CO2, inférieure à la moyenne nationale de 25 kg eq. CO2.

##### **1.7.2.4.2. L'adaptation aux conséquences du changement climatique**

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

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

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

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

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

##### **1.7.3.1.1. En matière d'emploi et de développement régional**

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 467 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

##### **1.7.3.1.2. Sur les populations riveraines ou locales**

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

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

##### **1.7.3.2.1. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations**

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

##### **1.7.3.2.2. Les actions de partenariat ou de mécénat**

Appartenant au groupe FIDUCIAL, les actions de partenariat et de mécénat sont pilotées et animées par le groupe. En particulier, le groupe FIDUCIAL apporte son soutien à un certain nombre de clubs sportifs et associations dont il partage les valeurs. En 2013, FIDUCIAL a renouvelé pour la sixième année son partenariat avec le Stade Toulousain de rugby. FIDUCIAL est partenaire de l'association Sport dans la ville qui favorise l'insertion de jeunes par le sport. FIDUCIAL est également partenaire de l'association Courir pour elles, qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers qui touchent les femmes. De plus, FIDUCIAL est mécène de la Fondation EM Lyon (Business School européenne) au travers de deux projets : Entrepreneurs pour le Monde et Global Master entrepreneuriat France/USA/Chine. Ces projets contribuent à promouvoir des valeurs entrepreneuriales et de responsabilité sociale. Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLIchés Multiples du SOleil.

#### **1.7.3.3. Sous-traitance et fournisseurs**

##### **1.7.3.3.1. La prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux**

Les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont peu ou pas concernées par l'application de telles mesures. La politique d'achat conduite par FIDUCIAL REAL ESTATE est définie soit au travers du CCAP soit à partir de préconisations de produits respectueux de l'environnement.

#### **1.7.3.3.2. L'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale**

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

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

#### **1.7.3.4. Loyauté des pratiques**

##### **1.7.3.4.1. Les actions engagées pour prévenir la corruption**

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

##### **1.7.3.4.2. Les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs**

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

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

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer les contrôles électriques quadriennaux des installations par un tiers indépendant. Au 30 septembre 2013, plus de la moitié des sites (en application du décret n°2010-1016 du 30 août 2010) ont été contrôlés et les travaux nécessaires ont été intégrés dans les plans pluriannuels.

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

FIDUCIAL REAL ESTATE est attentif aux actions qui seraient de nature à nuire aux droits de l'Homme. Toutefois, FIDUCIAL REAL ESTATE travaille exclusivement avec des sous-traitants locaux majoritairement français soumis au droit français. FIDUCIAL REAL ESTATE s'assure, lors de la signature des marchés, qu'ils sont en règle vis-à-vis de cette réglementation.

## **1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX**

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

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

<b>Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social</b>		
Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2013	30/09/2012
Rémunérations dues au titre de l'exercice	63 576	82 791
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>63 576</b>	<b>82 791</b>

<b>Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social</b>				
Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2013		Montant au titre de l'exercice 30/09/2012	
	Dus	Dus	Dus	Versés
Rémunération fixe	63 576	63 576	82 791	82 791
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

<b>Les jetons de présence</b>		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2013	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2012
Bertrand Cote	<b>Néant</b>	
Jean-Pierre JARJAILLE	<b>Néant</b>	
Hubert JACOLIN	<b>Néant</b>	
TOTAL		

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

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

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

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

### **1.9- RESOLUTIONS PROPOSEES A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

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

### **1.10- CONTROLES DES CO-COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Nous allons vous donner lecture :

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

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

**Le conseil d'administration**





**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

**II – SITUATION DU PATRIMOINE**

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

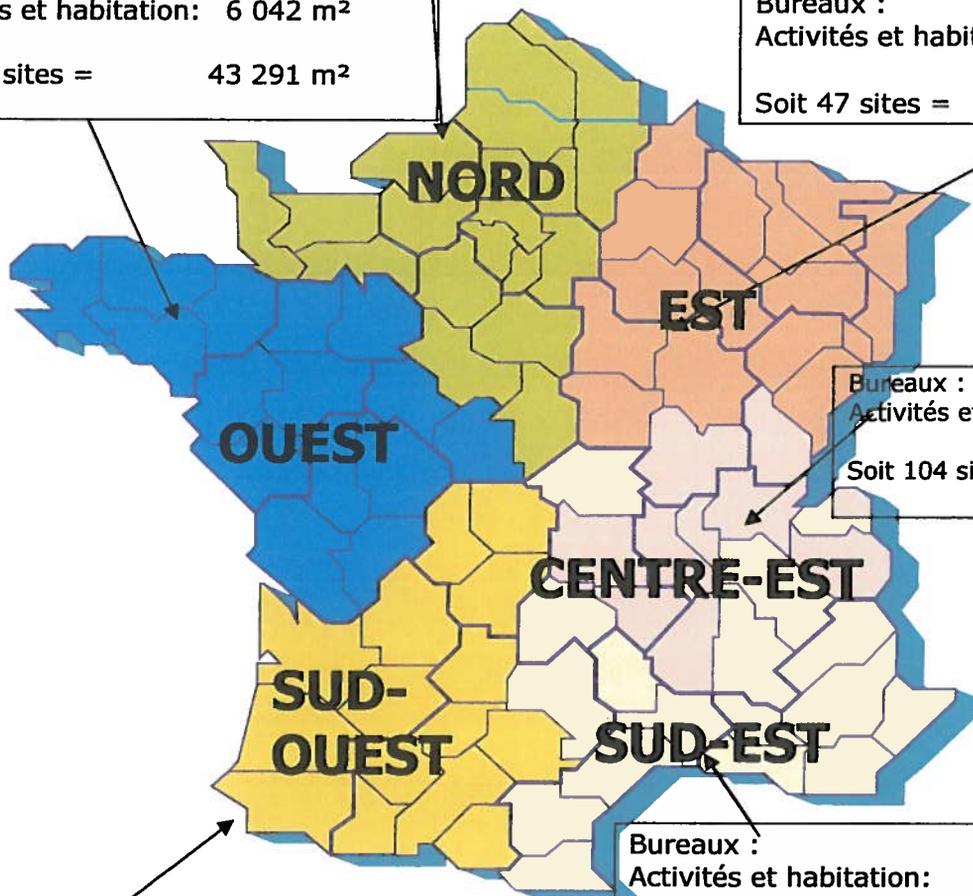
Données en M<sup>2</sup>

Bureaux :	44 898 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	3 794 m <sup>2</sup>
Soit 83 sites =	48 692 m <sup>2</sup>

<b>Total Périmètre France et DOM/TOM</b>	
Bureaux :	219 693 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	99 712 m <sup>2</sup>
<b>Soit 432 sites =</b>	<b>319.405 m<sup>2</sup></b>

Bureaux :	37 249 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	6 042 m <sup>2</sup>
Soit 63 sites =	43 291 m <sup>2</sup>

Bureaux :	17 829 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	2.721 m <sup>2</sup>
Soit 47 sites =	20.550 m <sup>2</sup>



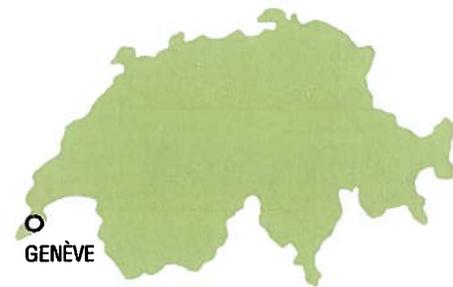
Bureaux :	67 615 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	81 497 m <sup>2</sup>
Soit 104 sites =	149.111 m <sup>2</sup>

Bureaux :	27 070 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	3 999 m <sup>2</sup>
Soit 71 sites =	31.069 m <sup>2</sup>
(Y compris la Corse)	

Bureaux :	22 386 m <sup>2</sup>
Activités et habitation :	1 659 m <sup>2</sup>
Soit 57 sites =	24.045 m <sup>2</sup>

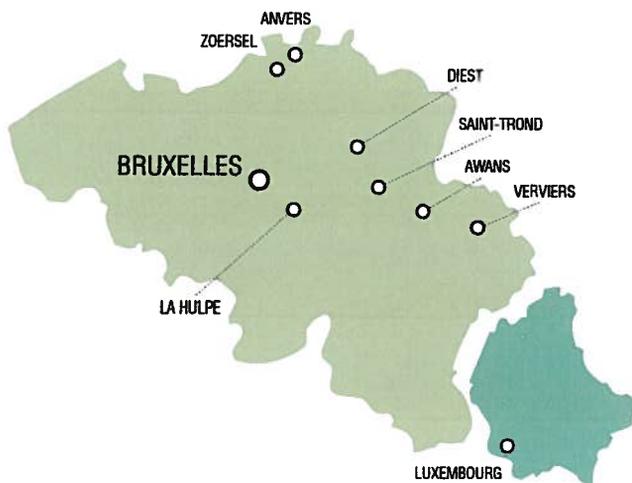
<b>ANTILLES / Polynésie</b>	
Bureaux :	2 646 m <sup>2</sup>
Soit 7 sites =	2 646 m <sup>2</sup>

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



**Total Périmètre Suisse :**

**Immeuble en travaux**



**Total Périmètre Benelux :**

**Soit 14 sites = 9.756m<sup>2</sup>**



**Total Périmètre Etats Unis :**

**Soit 21 sites = 14.243 m<sup>2</sup>**



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

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

### 3.1 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (Chiffres en €uros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois	30/09/2009 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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					
<b>OPERATIONS et RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620	1 136 479
Résultat distribué	1 086 300	941 460	941 460	844 900	700 000
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	2,03	0,33	0,78	0,72	0,47
Dividende attribué	(1) 0,45	0,39	0,39	0,35	0,29
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

**Annexe 1 au rapport de gestion sur les comptes annuels au 30 septembre 2013**

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

**Bertrand COTE,**

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

- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SCP au conseil d'administration de la société FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS SA
- Membre et Président du conseil de surveillance de la société FIDUCIAL GERANCE SA
- Président de la société IMMOCIAL GESTION SAS
- Représentant de la société FIDUCIAL SCP, Gérante de la société ATAR SC
- Représentant de la société FIDUCIAL SCP, Gérante de la société ATAR SC, laquelle est Présidente de la société LA VALLONGUE SAS
- Président du conseil d'administration et directeur général de la société SOLABEL SA
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL BUREAUTIQUE SAS au conseil d'administration de la société de droit belge FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL GESTION dans la société MURBOUTIC SCA
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL, Présidente de la société SAS FIMOBAT
- Président de la société PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS SAS
- Représentant d'ACL PME au conseil d'administration de la société d'économie mixte SACVL
- Administrateur d'APICIL SOMMITALE et d'APICIL PREVOYANCE en qualité de représentant de la CGPME
- Administrateur d'APICIL ASSURANCES, filiale d'APICIL PREVOYANCE, et de la fondation APICIL
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES
- Représentant permanent de la société ESCURIAL SAS au conseil d'administration des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS et LA DAME DE LA HULPE
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Président du conseil d'administration et Administrateur délégué des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE, LA DAME DU BRABANT, LA DAME DE VERVIERS et LA DAME DE LA HULPE
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU DUCHE SA
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG SA, Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois, LA DAME DU BOIS

**Jean-Pierre JARJAILLE,**

*administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE :*

- Administrateur de la société BATICIAL SA
- Président de la société IMMOCIAL SAS
- Président de la société ESCURIAL SAS
- Président et membre du Conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL REAL ESTATE au conseil de surveillance de la société FIDUCIAL GERANCE SA

- Gérant de la société ASAB
- Représentant d'ESCURIAL, Président de DOMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOICIAL, Président de PROMOCIAL SAS
- Représentant d'IMMOICIAL, Président d'EDIFIAL SAS
- Représentant d'ESCURIAL, Président du Conseil d'administration et Administrateur Délégué de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

**Hubert JACOLIN,**

*administrateur de FIDUCIAL REAL ESTATE :*

- Membre du conseil de surveillance de la société FIDUCIAL GERANCE SA,
- Administrateur de la société COMINOR SA
- Administrateur de la société SUD RADIO SERVICES SA
- Membre du conseil de surveillance de la société MURBOUTIC SCA
- Administrateur de la société SOLABEL SA
- Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES

**Jean-Philippe MARTIN,**

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

- Président de la société FIDUCIAL CONSEIL SAS
- Membre et Président du Directoire de la BANQUE FIDUCIAL SA