



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

# Rapport de Gestion - Société & Groupe - 2021



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 2021.

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

---

## Sommaire

---

<b>Rapport de gestion de la Société et du Groupe</b> .....	page 4
<b>Faits significatifs de l'exercice</b> .....	page 5
<b>Activités du groupe</b> .....	page 7
<b>Présentation des comptes de l'exercice</b> .....	page 11
<b>Perspectives d'avenir</b> .....	page 13
<b>Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé</b> .....	page 13
<b>Autres éléments d'information</b> .....	page 13
<b>Informations sociales et environnementales</b> .....	page 15
<b>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°)</b> .....	page 18
<b>Vérification des mandats arrivant à échéance</b> .....	page 21
<b>Présentation et texte des projets de résolutions</b> .....	page 21
<b>Annexe</b> .....	page 25
<b>Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)</b> .....	page 26



# 1

## Rapport de gestion de la Société et du Groupe



Loches (37)

## 1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2021	2020	2019
Chiffre d'affaires	80 401	79 948	82 287
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	63 682	61 678	60 568
Résultat opérationnel courant	35 209	34 725	34 691
Résultat opérationnel	35 118	33 340	33 712
Bénéfice net	30 032	24 652	30 162
Bénéfice net part du groupe	29 879	24 510	30 023
Résultat net par action (en euros)	12,44	10,21	12,49
Capitaux propres consolidés	421 592	390 190	363 842
Dettes financières	205 773	252 166	277 567
Dettes financières nettes*	169 566	206 436	231 081
Coûts de l'endettement financier	- 5 045	- 5 566	- 6 484

\* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

Les effets de la crise sanitaire sur les comptes de l'exercice pour les deux métiers principaux sont décrits au point 1.2.

### 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)	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	-	-	100 537
Non éligibles (*)	-	-	4 486 063
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 586 600</b>

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

Dans le contexte de la crise COVID et conformément aux recommandations gouvernementales. Il n'a pas été procédé à des distributions de dividendes sur les deux derniers exercices.

### 1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

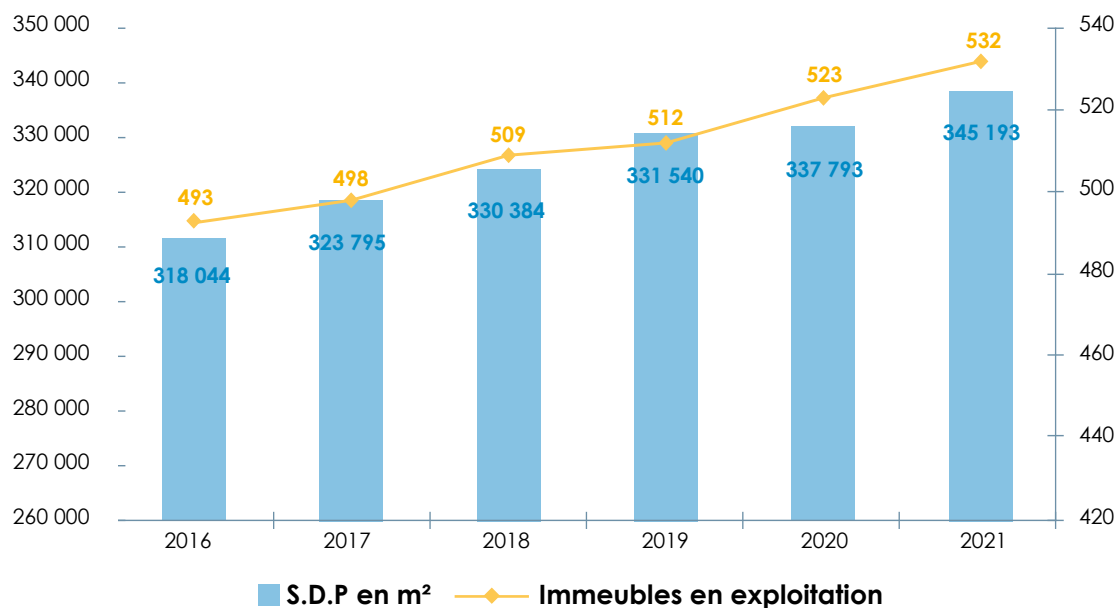
- Un chiffre d'affaires de 80,4 M€ en hausse de +0.5 M€.
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 34,7 M€ à 35,2 M€ et un résultat opérationnel de 35,1 M€ contre 33,3 M€ en 2020 (+ 5 %) M€.
- Un résultat net part du groupe de 29,9 M€ contre 24,5 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2021 un effet de change positif de +0.3 M€ contre un effet de change de -2.7 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 29,6 M€ pour 27,2 M€ l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 532 sites en exploitation représentant 345 193 m².
- Un endettement net de 170 M€ contre 206,4 M€ l'an dernier.

### 1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2021	2020	2019	2018
Nombre de sites	532	523	512	509
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	281 433	273 819	269 187	268 420
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	63 760	63 974	62 353	61 694
<b>Surfaces totales (en m² S.D.P)</b>	<b>345 193</b>	<b>337 793</b>	<b>331 540</b>	<b>330 114</b>

S.D.P : Surface De Plancher

L'évolution sur les 6 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	208	30 191	28 444
Biens de 250 à 2.500 m²	301	195 087	179 882
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	20	77 543	72 886
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
<b>Total Patrimoine</b>	<b>532</b>	<b>345 193</b>	<b>321 427</b>

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

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

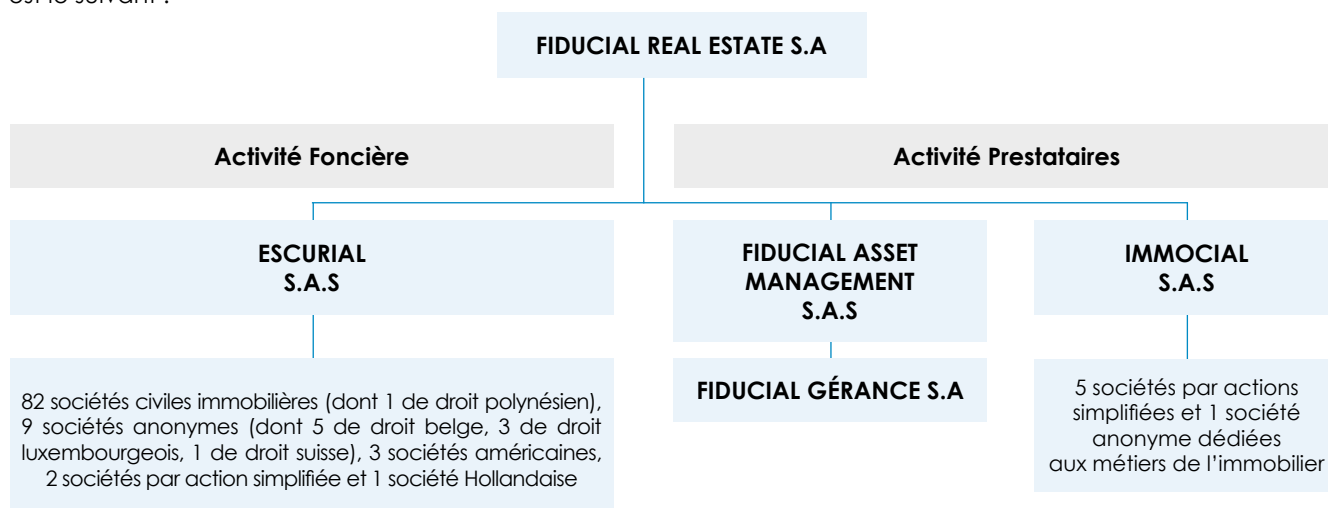
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2021 représentent une valeur de 71,6 M€ intégrant la décision d'affecter dans l'activité patrimoniale une opération initialement envisagée en marchands de bien et inscrite en stock.

Le carnet d'opérations représente un total de 5 971 m² en cours d'acquisition ou de construction.

### 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 108 structures juridiques au 30 septembre 2021, est le suivant :



## 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 de Escorial 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'Étranger 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.

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

En milliers d'euros	2021			2020		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	63 682	16 718	80 401	61 678	18 270	79 948
Résultat Opérationnel courant	30 528	4 681	35 209	30 925	3 800	34 725
Résultat Opérationnel	30 348	4 770	35 118	29 704	3 636	33 340

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

	Exercice 2021			Exercice 2020		
	Europe	Monde hors Europe	Total	Europe	Monde hors Europe	Total
<b>Activité foncière</b>						
Nombre de sites	510	22	<b>532</b>	501	22	<b>523</b>
en m <sup>2</sup>	328 219	16 974	<b>345 193</b>	320 819	16 974	<b>337 793</b>
Chiffre d'affaires en k€	61 371	2 311	<b>63 682</b>	59 216	2 462	<b>61 678</b>
<b>Activités prestataires</b>						
Chiffre d'affaires en k€	16 718	-	<b>16 718</b>	18 270	-	<b>18 270</b>
<b>Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	<b>78 089</b>	<b>2 311</b>	<b>80 401</b>	<b>77 486</b>	<b>2 462</b>	<b>79 948</b>

### 1.2.2 - Données sur l'activité foncière

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 345 193 m<sup>2</sup> de S.D.P au 30 septembre 2021 en progression de 2,2 % par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

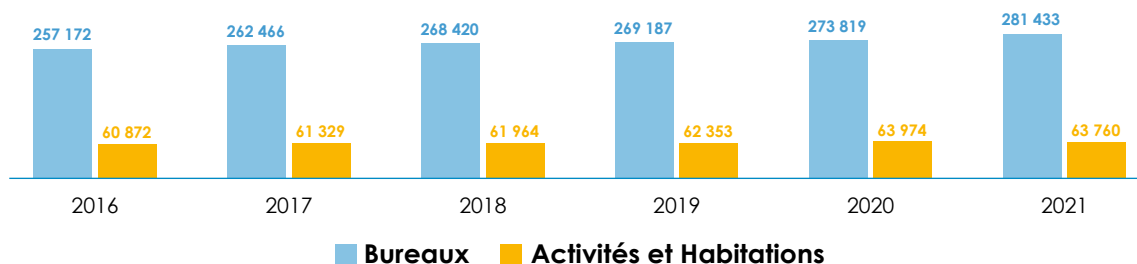
- au Benelux où il est propriétaire de 16 sites représentant 15 596 m<sup>2</sup> ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3 627 m<sup>2</sup> à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 22 sites représentant 16 974 m<sup>2</sup>.

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

L'activité foncière n'a quasiment pas été affectée par la crise sanitaire qui s'est poursuivie en 2021. Les revenus locatifs ont été correctement encaissés, sans retards majeurs.

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

### A - Patrimoine 345 193 m<sup>2</sup>



À titre indicatif au 30 septembre 2021 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

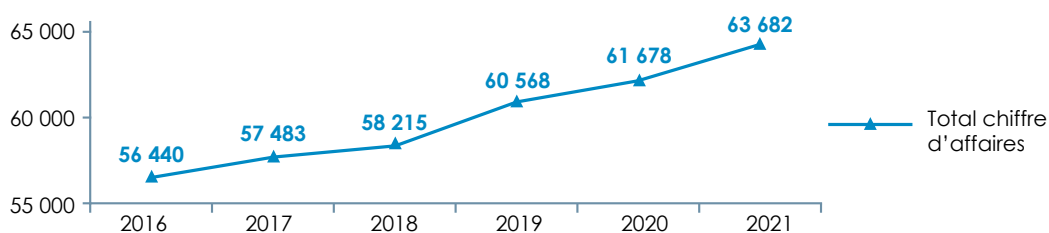
Situation du Patrimoine (en m <sup>2</sup> S.D.P)	Nb Sites	Surface en m <sup>2</sup> S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2020	523	273 819	63 974	337 793
+ Constructions	3	2 428	0	2 428
+ Acquisitions	9	5 140	65	5 205
- Cessions	-2	-333	-414	-747
+/- ajustement surfaces*	-1	379	135	514
<b>Total au 30/09/2021</b>	<b>532</b>	<b>281 433</b>	<b>63 760</b>	<b>345 193</b>

\* 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 3 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 747 m<sup>2</sup> pour un prix de cession de 1,1 M€.

### B - Revenus locatifs : 63,7 M€

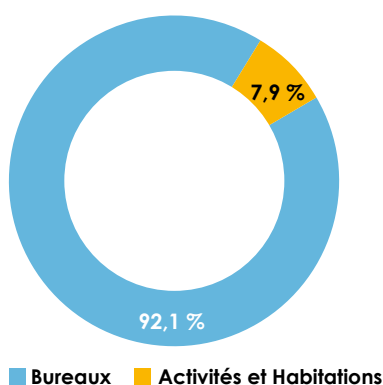
Les revenus locatifs s'établissent à 63,7 M€ contre 61,7 M€ l'an dernier soit en progression de 3,2 %.



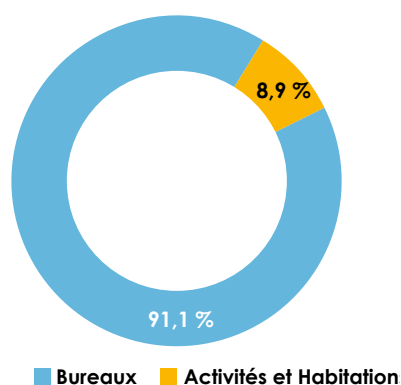
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

#### Exercice 2020/2021



#### Exercice 2019/2020





### C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 12 et représentent 7 633 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 1 078 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	S.D.P. M <sup>2</sup>	Revenus locatifs en K€
LYON H 40 RUE BERTHET	France	Bureaux	01.10.2020	3 157	551
LES COLLÉGIENS	France	Bureaux	01.02.2021	1 958	263
LILLE	France	Bureaux	16.03.2021	430	97
SAINT CHÉLY D'APCHER	France	Bureaux	01.02.2021	404	55
ARTIGUES (PRÈS BORDEAUX)	France	Bureaux	01.01.2021	388	41
CUGNAUX (PRÈS TOULOUSE)	France	Bureaux	01.01.2021	251	41
TOUCY	France	Bureaux	01.07.2021	233	32
MANZIAT	France	Bureaux	01.11.2020	190	26
MOISSAC	France	Bureaux	01.11.2020	195	25

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 60 immeubles, 33 410 m<sup>2</sup> et 3 509 K€ de loyers cumulés.

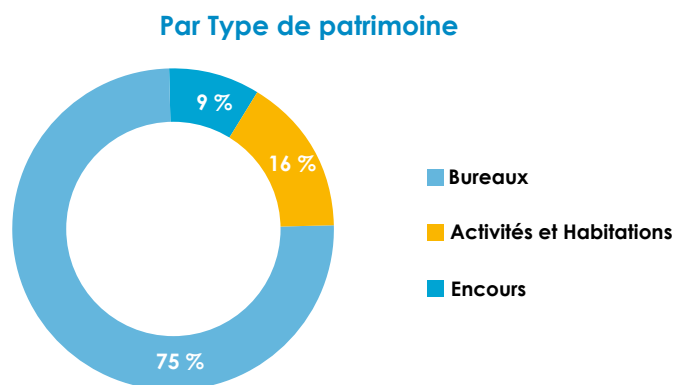
### D - Informations sur sites principaux

21 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€/an et représentent un total de loyers de 25 135 K€ soit 39 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	667
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	3 152
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 482
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 038
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 389
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 366
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	601
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	1 938
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	647
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 157	3 139	551
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	808
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	599
LA DAME DU MAINE	ANGERS Orgemont	France	2 922	2 784	588
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	590
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	548
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - Lille	France	2 698	2 437	588
LA DAME NACRE	SAINT DENIS (IDF)	France	2 676	2 627	543
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - Nice	France	2 299	2 236	697
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 040	2 040	681
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 393
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 268
<b>TOTAL Sélection</b>			<b>94 894</b>	<b>89 071</b>	<b>25 135</b>

## E - Patrimoine en valeur brute comptable de 792,2 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).



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

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
<b>Revenus locatifs (K€)</b>			
- Bureaux	58 630	56 521	55 283
- Activités et Habitations	5 051	5 157	5 285
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>63 682</b>	<b>61 678</b>	<b>60 568</b>
<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>			
- Bureaux	281 433	273 819	269 187
- Activités et Habitations	63 760	63 974	62 353
<b>Total surfaces</b>	<b>345 193</b>	<b>337 793</b>	<b>331 540</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	747	1 169	2 237

### 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 18 SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1,7 Mds d'euros et les loyers de 92 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2021	CA Conso 2020	CA Conso 2019
Gestion Immobilière	15 160	17 372	20 486
Gestion Technique	1 558	898	1 233
<b>Total</b>	<b>16 718</b>	<b>18 270</b>	<b>21 719</b>

Les réalisations de l'exercice mettent en avant une diminution du chiffre d'affaires Prestataires sous les effets suivants :

- Les activités de gestion technique voient leur chiffre d'affaires progresser de 660 K€ du fait de prestations plus importantes envers les locataires de nos immeubles.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
  - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 8 378 K€ à 8 722 K€ en lien avec la résorption d'une partie des retards d'encaissements des loyers constatés sur 2020.
  - Un attentisme toujours important sur les souscriptions de parts de SCPI.

La part de l'activité prestataires connaît donc une diminution, en conséquence, l'activité prestataires passe de 18 270 K€ l'an dernier à 16 718 K€

Les honoraires récurrents de gestion immobilière (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 8 722 K€ sur un total de 15 160 K€.

## 1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

### 1.3.1 - Comptes consolidés

#### • Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 822 M€ en valeur brute et 647 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 44 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 6 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2,2 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 7,5 M€ d'encours clients ;
- 5,5 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 22,6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 420 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 29,8 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 30/09/2021 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2021, les impôts différés nets s'établissent à 2,7 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 2,5 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 212,6 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 205,7 M€ dont 172,9 M€ d'emprunts auprès des établissements de crédit et 16,4 M€ de crédits bails et IFRS16. La part des dettes à moins d'un an représente 31,7 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 2,3 M€ et des dépôts de garantie pour 13,5 M€.

#### • Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 63,7 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 16,7 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 80,4 M€ en hausse de 0,5 M€.
- Des charges nettes courantes pour 45,2 M€ dont 16 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 35,2 M€ en progression par rapport à l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 35,1 M€ contre 33,3 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 5 M€, en diminution de 0,6 M€ par rapport à un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 5,6 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour +0,3 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses du fait de la réappréciation du dollar et du franc suisse par rapport à l'euro.
- Une charge de fiscalité directe et différée de 0,4 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 29,9 M€ contre 24,5 M€ en 2020.

### 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.

Conformément aux recommandations gouvernementales dans le cadre des mesures liées au Covid, aucune distribution de dividende des filiales n'a eu lieu au titre des résultats 2020 ce qui entraîne une diminution du résultat financier.

Le résultat financier provient des produits nets de participations pour 10 K€ contre +4 465 K€ en 2020 et un produit net de 224 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le bénéfice de l'exercice ressort à +13 K€.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2021	2020	2019
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-322	-273	-287
Résultat financier	234	4 750	8 823
Résultat courant	-88	4 477	8 536
Résultat exceptionnel	101	13	-
Impôts sur les sociétés	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>13</b>	<b>4 490</b>	<b>8 536</b>

Le report à nouveau qui était de 29 680 K€ au 30/09/2020 s'établit à 34 170 K€ au 30/09/2021 avant distribution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

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 <b>recues</b> 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 <b>émises</b> 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)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées	1											
Montant total des factures concernées (TTC)	2 131					0						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,79 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %		0,00 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues (TTC)						0						0
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
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 poursuit le développement de son activité Foncière et s'appuie sur un carnet de commande de projets immobiliers destinés à accompagner la croissance de ses clients, et sur de nouvelles lignes de financement.

La société reste sélective dans le choix de ses investissements afin de maintenir un niveau de rentabilité satisfaisant.

Son modèle historique qui consiste à utiliser l'effet de levier avec des emprunts remboursables sur des périodes de 12 à 15 ans lui permet de dégager des marges de manœuvre notamment en maîtrisant ses charges financières et sa Loan To Value (LTV) et en reconstituant régulièrement sa capacité d'endettement.

La qualité de la signature de ses locataires doit lui permettre de résister aux effets que la crise sanitaire risque d'entraîner sur le marché immobilier.

La société reste toutefois confiante sur le moyen / long terme. Des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre restent d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour l'activité de gestion et transactions immobilières.

## 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 30.09.2021, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 9 189 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 65 882 K€ au 30 septembre 2021, pour un actif immobilisé net de 83 364K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2021 une perte de 139 K€ en raison essentiellement d'une absence de produits financiers de participations liée aux mesures prises dans le cadre de la crise Covid. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2 206 K€ au 30 septembre 2021, pour un actif immobilisé net de 615 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire unique de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2021 avec des capitaux propres s'élevant à 11 868 K€ dont 245 K€ de pertes en raison essentiellement d'une absence de produits financiers de participations liée aux mesures prises dans le cadre de la crise Covid pour un actif immobilisé net de 36 735K€.

## 1.6 - Autres éléments d'information

### 1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2021, 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 10,35 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.

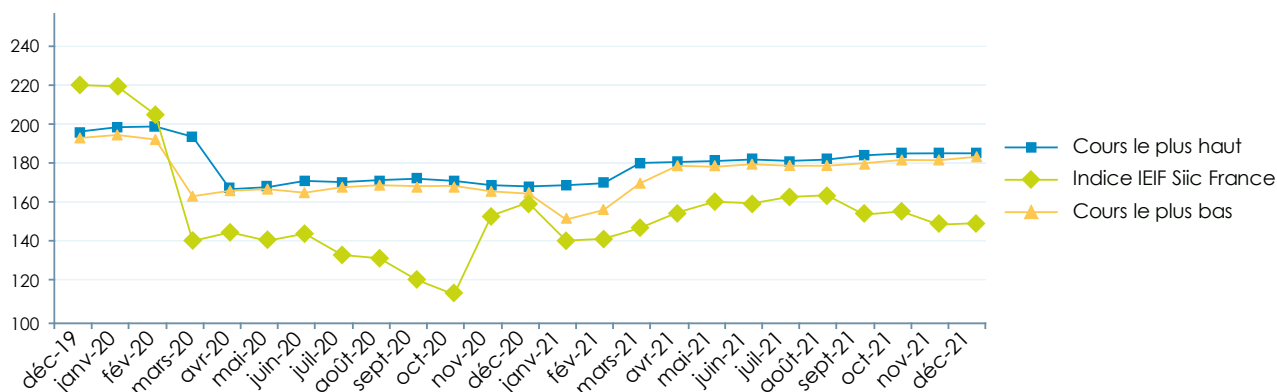
### 1.6.3 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices :

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

## 1.6.4 - 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 2020/2021 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-19	220,51	196,00	193,00	114	3 020
janv-20	219,17	198,00	195,00	100	3 002
févr-20	204,28	199,00	193,00	320	2 798
mars-20	140,96	194,00	163,00	1 275	1 931
avr-20	144,82	167,00	166,00	19	1 984
mai-20	140,80	168,00	167,00	47	1 929
juin-20	144,73	171,00	165,00	153	1 982
juil-20	133,47	170,00	168,00	125	1 828
août-20	131,41	171,00	169,00	32	1 800
sept-20	120,67	172,00	168,00	52	1 653
oct-20	113,22	171,00	168,00	103	1 551
nov-20	153,59	169,00	166,00	103	2 104
déc-20	159,78	168,00	165,00	143	2 188
janv-21	140,49	169,00	152,00	519	2 165
févr-21	141,63	170,00	156,00	342	2 183
mars-21	147,36	180,00	170,00	330	2 271
avr-21	154,56	181,00	179,00	403	2 382
mai-21	161,53	181,00	178,00	146	2 489
juin-21	159,69	182,00	180,00	111	2 461
juil-21	162,38	181,00	179,00	156	2 502
août-21	163,61	182,00	179,00	108	2 521
sept-21	153,66	184,00	180,00	185	2 368
oct-21	155,55	185,00	182,00	126	2 397
nov-21	148,20	185,00	182,00	96	2 284
déc-21	149,16	185,00	183,00	53	2 299



Au 01.10.2020, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 171 euros. Au 30.09.2021, le cours de clôture de l'action est de 182 euros soit une capitalisation de 439 M€.

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2020 et 2021 montre une résilience importante par rapport à son indice de référence avec une volatilité réduite mesurée avec l'écart entre le cours le plus haut et le cours le plus bas.

	Action FRE	Indice IEIF de référence
+ haut	185	164
+ bas	152	113
<b>Variation</b>	<b>22 %</b>	<b>45 %</b>

## 1.6.5 - 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 26 K€ au niveau du Groupe.

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

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

Il n'y a pas d'éléments postérieurs à la clôture.

## 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 2021, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 95 salariés en CDI.

##### Par sexe en ETP



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

En 2021, FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (12 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2021, contre 11 au 30 septembre 2020).

#### 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 2021 s'élève à 1 101 heures, contre 537 heures en 2020 dont 89 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 2021.

**Mise en œuvre sur l'exercice de toitures Cool Roof** sur 10 sites tests. Le procédé consiste à peindre en blanc les toitures afin de réduire les apports solaires et diminuer les consommations des dispositifs de climatisation et le réchauffement des locaux. Les premiers retours sont attendus sur 2022.

**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 ou l'amélioration des groupes de production de froid. À titre d'exemple, les systèmes de Toulon et Blois ont fait l'objet de travaux sur l'exercice.

**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 84.245 kWh sur l'exercice.

**Lancement des premiers diagnostics et suivi énergétiques** avec notamment un test sur l'immeuble de Limoges. Les premiers constats sont positifs avec la mise en avant des perspectives d'économie liées à une meilleure utilisation des locaux. D'autres tests sont prévus sur les exercices à venir.

### 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 2021 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

Un effort continu de suivi a été mis en place permettant désormais de mettre sous contrôle un total de 395 contre 324 sites l'an dernier. Il s'agit de sites en pleine propriété qui font l'objet d'un suivi des consommations énergétiques quelles soient électriques, au gaz, chauffage urbain (Enerthem / Climespace).

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

	2019	2020	2021
Nombre de sites	192	324	395
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 626 834	27 709 476	23 295 880
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m <sup>2</sup> /an)	218	270	192
Référence Nationale	394	382	364

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 50	32	8 %
B	51 à 110	55	14 %
C	111 à 210	173	44 %
D	211 à 350	99	25 %
E	351 à 540	24	6 %
F	541 à 750	8	2 %
G	> 750	4	1 %
<b>Unité énergie primaire (kWh EP/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>395</b>	<b>100 %</b>

FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit sa coopération avec un prestataire pour réaliser des audits énergétiques Ces derniers visent à réduire les consommations énergétiques sur la période 2030 à 2050 en lien avec le décret tertiaire entré en vigueur en octobre 2019.

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

Pour les 395 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).



	2019	2020	2021
Nombre de sites	192	324	395
Rejets de GES en tonnes/an <sup>(1)</sup>	2 484	1 946	2 488
Rejets de GES en Kg/ m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup>	12.5	13.6	9.3
Référence nationale	18	16 <sup>(2)</sup>	16 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Données exprimées en t CO<sub>2</sub> éq/an

<sup>(2)</sup> Selon OID (Baromètre 2019 de la performance énergétique bureaux)

<sup>(3)</sup> Selon OID (Baromètre 2020 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 CO<sub>2</sub> par mètre carré par an) sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 5	245	62 %
B	6 à 15	110	28 %
C	16 à 30	20	5 %
D	31 à 60	12	3 %
E	61 à 100	8	2 %
F	101 à 145	0	0 %
G	> 145	0	0 %
<b>Unité (kg CO<sub>2</sub> éq/m<sup>2</sup>/an)</b>		<b>395</b>	<b>100 %</b>

90 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres en catégorie A et B.

La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO<sub>2</sub> s'établit à 9.3 kg CO<sub>2</sub> éq/ m<sup>2</sup> pour une moyenne nationale de 16 kg CO<sub>2</sub> éq/m<sup>2</sup> selon le dernier rapport OID 2020.

#### 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 avait 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 avec les travaux cités ci-avant de Toulon et de Blois.
- **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

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.

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

- 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.
- Une mission d'audit sur la direction immobilière de la société de gestion.
- Une mission d'audit sur la préparation du dispositif réglementaire lié à la mise en œuvre des groupements forestiers d'investissement.

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 déploiement d'un dispositif de formation e-learning en matière d'anti-corruption pour répondre aux exigences de la loi Sapin 2.

### **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 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 Comités d'Audit, 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 2021 s'élève à 189,4 M€ (Cf. note 8).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 69 %.

#### Risque de change :

Au 30/09/2021 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 49 816 K USD et de 91 370 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2021	30.09.2020
Dollars / euros	0,8636	0,8541
Franc Suisse / euros	0,9234	0,9256

#### Risque sur actions :

Au 30/09/2021 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

Nous vous informons que le mandat d'administrateur de M. Bertrand COTE, M. Jean-Pierre JARJAILLE et de la société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire.

Nous vous proposons de le renouveler pour une nouvelle période de six (6) ans.

Le mandat d'administrateur de M. Hubert JACOLIN arrive également à échéance. Nous vous proposons de nommer, en remplacement, un nouvel administrateur, M. Yves SKRABACZ pour une durée de six (6) exercices.

### 1.9.2 - Mandats des Co-Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Co-Commissaire 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 30.09.2021.

## 1.10 - Présentation et texte des projets de résolutions

### Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021

#### Présentation

Dans le cadre des 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 30 septembre 2021 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes, faisant ressortir respectivement un bénéfice de 13 361,99 euros et un résultat net de l'ensemble consolidé de 30 millions d'euros.

Au niveau du Groupe, le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de 25 796 euros, ainsi que l'impôt correspondant.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.

#### Première résolution

**Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2021 – Rapport de gestion – Déclaration de Performance Extra-Financière – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Rapport de l'organisme de vérification – Quitus aux administrateurs**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2021 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration, des Commissaires aux comptes et de l'organisme de vérification,

approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés faisant apparaître un bénéfice de **13 361,99 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate qu'aucune dépense et charge visée par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

## Deuxième résolution

### Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2021 – Rapport de gestion – Déclaration de Performance Extra-Financière – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Rapport de l'organisme de vérification – Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2021 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration, des Commissaires aux comptes et de l'organisme de vérification,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 septembre 2021 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de 30 millions d'euros, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de **25 796 euros** au niveau du Groupe, ainsi que l'impôt correspondant.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

## Résolution 3 : Affectation de résultat et distribution de dividendes

### Présentation

Sous la 3<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 3 septembre 2021 et de constater le montant du bénéfice distribuable.

Il est ainsi proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 2,50 € par actions.

Il est précisé que cette proposition de distribution ne sera mise au vote que, dans le cas où, à la date de l'Assemblée générale ordinaire, aucune mesure n'est prise plaçant ladite distribution sous contrainte.

Pour rappel, aucune distribution de dividendes n'a eu lieu au cours de l'exercice précédent conformément aux recommandations au regard de la crise sanitaire.

## Troisième résolution

### Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,

décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de **13 361,99 €** de la manière suivante :

**Bénéfice de l'exercice** ..... **13 361,99 €**

**Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur** ..... **34 169 609,49 €**

Formant un bénéfice distribuable de ..... **34 182 971,48 €**

### Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires ..... **6 035 000 €**

Soit un dividende de 2,50 € par action

**Le Solde au compte « report à nouveau créditeur »** ..... **28 147 971,48 €**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale constate, en outre, qu'au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par la société dans les conditions suivantes :

Exercices	30/09/2018	30/09/2019	30/09/2020
	€	€	€
Éligibles (*)	66.586,50	-	-
Non éligibles (*)	3.187.261,50	-	-
Total	3.253.848,00	-	-

(\*) à l'abattement mentionné au 2<sup>o</sup> du 3 de l'article 158 du CGI

## Résolution 4 : Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce

### Présentation

Sous la 4<sup>e</sup> résolution il vous est demandé d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes visés à l'article L.225-38 du Code de commerce et de prendre acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce – Rapport sur les conventions réglementées

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application dudit article n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice écoulé.

## Résolutions 5 à 8 : Renouvellement du mandat de trois administrateurs et nomination d'un nouvel administrateur

### Présentation

Le Conseil d'administration est actuellement composé de cinq (5) administrateurs nommés par l'Assemblée générale.

Sous les 5 à 7<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé le renouvellement pour une durée de 6 ans, de trois mandats d'administrateur venant à échéance à l'issue de l'Assemblée générale du 31 mars 2022 :

- M. Bertrand COTE,
- M. Jean-Pierre JARJAILLE,
- La société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES.

Les biographies et la liste des fonctions des administrateurs figurent pages 2 à 5 du rapport sur le Gouvernement d'Entreprise accessible sur le site de la Société à l'adresse suivante : [www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr).

Sous la 8<sup>e</sup> résolution, il vous est proposé de nommer, M. Yves SKRABACZ, en qualité de nouvel administrateur.

Le mandat de M. Hubert JACOLIN prendra fin à l'issue de la présente Assemblée, ce dernier n'ayant pas souhaité le renouvellement de son mandat, il vous est donc proposé la nomination d'un nouvel administrateur pour une durée de 6 ans. M. Yves SKRABACZ remplit l'ensemble des conditions requises par le Code Middlednext pour être qualifié d'administrateur indépendant. Au regard de son parcours professionnel et de ses compétences en matière financière, il sera proposé au Conseil d'administration de le nommer en qualité de Président du Comité d'audit.

### Cinquième résolution

#### Renouvellement du mandat de M. Bertrand COTE

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de **M. Bertrand COTE** arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler **M. Bertrand COTE** dans son mandat d'administrateur pour une période de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

### Sixième résolution

#### Renouvellement du mandat d'administrateur de M. Jean-Pierre JARJAILLE

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de **M. Jean-Pierre JARJAILLE** arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler **M. Jean-Pierre JARJAILLE** dans son mandat d'administrateur pour une période de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

### Septième résolution

#### Renouvellement du mandat d'administrateur de FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat d'administrateur de **FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES** arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de renouveler la société **FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES** dans son mandat d'administrateur pour

une période de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

#### **Huitième résolution**

##### **Nomination de M. Yves SKRABACZ en qualité d'administrateur**

L'Assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, décide de nommer en qualité d'administrateur **M. Yves SKRABACZ** pour une période de six (6) années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

## **Résolution 9 : Pouvoirs en vue des formalités**

#### **Présentation**

La 9<sup>e</sup> résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

#### **Neuvième résolution**

##### **Pouvoirs en vue des formalités**

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement des formalités requises.

---

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 et de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration



# 2

# Annexe



Douai (59)

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

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois	30.09.2019 12 mois	30.09.2018 12 mois	30.09.2017 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	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
<b>OPÉRATIONS et RÉSULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	-86 613	4 151 277	8 535 961	8 576 246	4 859 115
Impôts sur les bénéfices	25	0	25	-530	535
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dotations amort. et provisions	100 000	338 572	-	-	450 909
Résultat net	13 362	4 489 848	8 535 936	8 576 776	5 310 559
Résultat distribué	6 035 000 <sup>(1)</sup>	-	-	4 586 600	4 103 800
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	-0,04	1,72	3,54	3,55	2,01
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,01	1,86	3,54	3,55	2,20
Dividende attribué	2,50 <sup>(1)</sup>	-	-	1,90	1,70
<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.



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

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