

3

Comptes consolidés



Albi (81)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2021			30.09.2020
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	27 466	1 022	26 444	25 911
Immeubles de placement	1	792 161	173 553	618 608	599 716
Immobilisations corporelles	1	1 115	852	263	182
Actifs financiers	1	1 281	25	1 256	1 261
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		822 023	175 452	646 571	627 070
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	6 189	675	5 514	20 051
Clients et autres débiteurs	3	15 299	920	14 379	14 244
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	22 617		22 617	32 743
TOTAL ACTIFS COURANTS		44 105	1 595	42 510	67 038
TOTAL ACTIF		866 128	177 047	689 081	694 108

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2021	30.09.2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	-	365 188	339 167
Résultat net -Part Groupe	-	29 879	24 510
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		420 067	388 677
Participation ne donnant pas le contrôle	-	1 525	1 513
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		421 592	390 190
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		1 926	2 200
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	2 700	2 859
Passifs financiers long terme	8	174 010	190 375
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		176 710	193 234
Passifs courants			
Passifs financiers court terme	8	31 763	61 791
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	56 530	45 869
Dettes sur immobilisations	9	560	824
TOTAL PASSIFS COURANTS		88 853	108 484
TOTAL PASSIF		689 081	694 108

3.2 - Compte de résultat consolidé (en Milliers d'euros)

	Notes	30.09.2021	30.09.2020
CHIFFRE D'AFFAIRES	13	80 401	79 948
Achats consommés	-	-923	-739
Charges de personnel	-	-6 099	-6 390
Charges externes	14	-16 884	-19 277
Impôts et taxes	-	-5 915	-6 061
Dotation aux amortissements et dépréciations	15	-16 055	-14 145
Reprise de provisions pour dépréciation	-	436	604
Autres produits d'exploitation	-	740	1 355
Autres charges d'exploitation	-	-492	-570
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	35 209	34 725
Autres produits et charges opérationnels	16	-91	-1 385
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	35 118	33 340
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	167	219
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 212	-5 785
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-5 045	-5 566
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	357	-2 664
CHARGE D'IMPOT	18	-398	-458
RÉSULTAT NET	-	30 032	24 652
dont part revenant au Groupe	-	29 879	24 510
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	153	142
NOMBRE D'ACTIONS	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		12,44	10,21
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		12,44	10,21

Présentation du résultat global :

RÉSULTAT NET	Ref	30 032	24 652
Écarts de conversion	-	-2	30
Ecarts actuariels PIDR	-	10	4
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	1 505	1 791
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-2	-9
RÉSULTAT GLOBAL		31 543	26 468
Part du groupe	-	31 390	26 326
Participation ne donnant pas le contrôle	-	153	142

3.3 - Tableau des flux de trésorerie consolidé (en Milliers d'euros)

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2021	30.09.2020
Opérations d'exploitations			
Résultat net	-	30 032	24 652
Amortissements et provisions	1	15 530	13 284
Plus et moins-values de cession	-	-174	996
Impôt différé	18	-23	130
Variation du besoin en fonds de roulement	-	-2 821	2 908
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	42 544	41 970
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-21 017	-18 414
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 093	621
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-97	-26
Cessions d'actifs financiers	1	101	60
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	-264	412
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-20 184	-17 346
Opérations de financements			
Dividendes versés	-	-141	-120
Nouveaux emprunts	8	13 892	10 098
Remboursements d'emprunts	8	-30 166	-28 874
Variation des comptes courants	-	12 427	-1 659
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	16	-34
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-3 972	-20 589
VARIATION DE TRÉSORERIE	-	18 388	4 035
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	-	4 146	111
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	-	22 534	4 146

3.4 - Tableau de variation des capitaux propres (en Milliers d'euros)

	Note	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2019		25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	30 023	-30 023	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-120	-120
Résultat de l'exercice		-	-	24 510	-	-	24 510	142	24 652
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 782	-	1 782	-	1 782
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	4	-	4	-	4
- Écart de conversion		-	-	-	-	30	30	-	30
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2020		25 000	287 928	24 510	50 817	422	388 677	1 513	390 190
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	24 510	-24 510	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-141	-141
Résultat de l'exercice		-	-	29 879	-	-	29 879	153	30 032
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 503	-	1 503	-	1 503
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	10	-	10	-	10
- Écart de conversion		-	-	-	-	-2	-2	-	-2
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2021		25 000	312 438	29 879	52 330	420	420 067	1 525	421 592

3.5 - Annexe aux comptes consolidés

3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2021 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2021 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2020, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- Amendements IAS 1 et IAS 8 – Définition du terme significatif ;
- Amendements IAS 28 ; IFRS 7 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence ;

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2021 les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendements IAS 19 ; IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence phase 2 ;

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 27 janvier 2022.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- élimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Écart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

Ils font l'objet d'un test annuel global de valorisation (CF note 1).

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IFRS 16, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

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

Contrats de location - IFRS 16

Conformément à IFRS 16, comptabilisation de tous les contrats de location au bilan, avec constatation d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers) ; à l'exception des contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et des contrats de faible valeur.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location.

Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- Les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

Les actifs sont amortis conformément à la durée retenue du contrat.

Pour les contrats de location immobilière, le cas échéant, la durée d'amortissement des agencements est alignée sur la durée retenue du contrat.

Le taux d'actualisation correspond au taux marginal d'emprunt déterminé sur la durée résiduelle des contrats pour l'ensemble du Groupe ; ce taux est défini en fonction de la durée du contrat afin de prendre en compte les profils de paiement. Le taux d'emprunt marginal est un taux par défaut, à utiliser uniquement si le taux d'intérêt implicite dans le contrat ne peut pas être facilement déterminé.

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

● Coût des stocks :

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - 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 % du prix de vente de l'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2021, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2021	2020
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOBIL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOBIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOBIL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOBIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SAÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE HYÈRES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ARC-EN-CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TRÈFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2021	2020
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2020	2019
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2020 au 30 septembre 2021, le périmètre de consolidation est resté inchangé.

3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés

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

Note 1 - Actifs immobilisés

Valeurs brutes	30.09.2020	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2021
Immobilisations incorporelles	26 883	-	-	583	-	27 466
TOTAL	26 883	-	-	583	-	27 466
Immobilisations corporelles						
Constructions	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	59	-	-	4	-	63
Autres immobilisations corporelles	878	-	-196	196	-66	812
Droits d'utilisations sur im. corporelles	-		196	35	-4	227
Immeubles de placement						
Terrains	109 921	108	3 464	138	-248	113 383
Constructions	561 415	231	19 468	1 821	-653	582 282
Agencements	21 335	10	1 141	407		22 893
Installations techniques	1 969			11	-8	1 972
Immobilisations en cours	62 399	-61	-8 529	17 826	-4	71 631
Avances et acomptes	-		-			-
TOTAL	757 989	288	15 544	20 438	-983	793 276
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immo. financières	1 286		-	97	-102	1 281
TOTAL	1 286	-	-	97	-102	1 281
TOTAL GENERAL	786 158	288	15 544	21 118	-1 085	822 023

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24 219K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de UFFI REAM.

Ce Fonds de commerce fait l'objet chaque année d'un test d'impairment sur la base :

- De coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- De multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market)..

Il a été conduit pour cet exercice une double approche en retenant la moyenne de l'EBITDA des exercices 2020 et 2021 et l'EBITDA du seul exercice 2021.

Un test de sensibilité sur ces coefficients de -10 % est par ailleurs effectué pour s'assurer que la valeur du goodwill reste supérieure à la VNC.

Immobilisations corporelles

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 41 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9 291 K€
- Constructions 31 725 K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 170 029 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 28 418 K€
- Bâtiment 141 611 K€

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+17 826 K€), les écarts de change (-61 K€), l'affectation de biens à l'activité patrimonial pour 16 844 K€ et les mises en exploitation de l'exercice (-23 640 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2020	Ecart de conv. et autres mouv.	Augment.	Diminut.	30.09.2021
Immobilisations incorporelles	972	-	50	-	1 022
TOTAL	972	-	50	-	1 022
Immobilisations corporelles					
Constructions	13	-	-	-	13
Installations techniques	47	-	6	-	53
Autres immobilisations corporelles	707	-81	45	-	671
Droits d'utilisations sur im. corporelles		81	100	-66	115
Immeubles de placement					
Constructions	149 702	853	14 866	-585	164 836
Agencements	6 687	92	902	-	7 681
Installations techniques	934	-86	189	-1	1 036
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL	158 091	859	16 108	-652	174 405
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	25	-	-	-	25
TOTAL	25	-	-	-	25
TOTAL GÉNÉRAL	159 088	859	16 158	-652	175 452

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

- à considérer pour les immeubles en encours et les immeubles acquis sur les trois dernières années que leurs valeurs dans les comptes reflètent leur valeur de marché ;
- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant deux tiers de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir :
 - pour la méthode par capitalisation des valeurs de loyers (*) et des taux de rendement de capitalisation (*) ;
 - pour la valeur par comparaison des prix au m²(*).

(*) Les données sont issues d'analyses périodiques disponibles auprès d'acteurs reconnus du marché immobilier (broker, sites spécialisés, experts). Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (bureaux, entrepôts & habitations) et de leur localisation (région parisienne et capitales étrangères, grandes métropoles, autres villes).

Pour 2021 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,0 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,0 à 3,25 %	350 à 750 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m ²	35 à 55 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	6,0 à 8,5 %			120 à 170 €/m ²		

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

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

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	63 682	63 682
La valeur de l'immobilier ressort à	909 743	796 025
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-113 718	-88 447
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	151 624	113 718

Dans le cadre de la crise sanitaire toujours en cours cette analyse de la valeur des immeubles de placement a été complétée par deux scénarii complémentaires :

- Le premier repose sur l'hypothèse d'une baisse des revenus locatifs de 10 % ce qui ramènerait les valeurs de l'immobilier respectivement à 818 800 K€ pour un taux de 7 % et 716 400 K€ pour un taux de 8 %.
- Le second repose sur une augmentation du taux de rendement de 150 points de base, soit un taux de rendement de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 670 300 K€.

Note 2 - Stocks

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

Stock en valeur brute au 30.09.2020	21 387
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	-16 844
Variation de stocks marchands de biens	1 646
Stock en valeur brute au 30.09.2021	6 189

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2021	30.09.2020
Avances et acomptes versés	2 216	2 170
Créances Clients	7 518	7 483
Autres créances		
Créances sociales	22	28
Créances fiscales	2 606	3 624
Comptes courants	-	-
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	2 070	1 075
Créances fiscales IS	47	67
Sous total autres créances	4 745	4 794
Charges constatées d'avance	820	738
TOTAL	15 299	15 185

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés. Les créances locataires représentent un montant de 4 840 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2020	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2021
Dépréciation sur stocks	1 336	-1 048	387	-	675
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	131	17	51	-38	161
Dépréciations sur clients douteux	713	-17	52	-86	662
Dépréciation sur débiteurs divers	97		-		97
TOTAL	2 277	-1 048	490	-124	1 595

La crise sanitaire n'a pas eu d'incidence sur le niveau de provision des créances clients.

• Échéancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 482	5	14	5	222	6 728
Créances clients douteux					790	790
Provision pour créances clients					161	161
Provision créances clients douteux					662	662

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2021	30.09.2020	VARIATION
Placements de trésorerie	15 704	27 754	-12 050
Disponibilités	6 913	4 989	1 924
Total actif	22 617	32 743	-10 126
Concours bancaires	-83	-28 597	28 514
Total passif	-83	-28 597	28 514
Tresorerie Nette	22 534	4 146	18 388

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2021		30.09.2020
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	15 704	15 704	27 754

Au 30.09.2021, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par FIDUCIAL GÉRANCE en conformité avec ses obligations réglementaires pour un montant de 3 582 K€.

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

Note 5 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2021, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 6 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30.09.2020	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2021
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	509		19			528
Autres risques	178		10			188
Litiges liés au Personnel	580			-119	-173	288
PIDR et médaille du travail	299	-10	171		-181	279
Risques financiers	635		80	-71		644
TOTAL	2 200	-10	280	-190	-354	1 926

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

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

Les hypothèses ont été actualisées en 2021 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - Très faible si < à 5 %
 - Faible entre 5 et 10 %
 - Moyen entre 10 et 15 %
 - Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 22,3 % et 46 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 0,88 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

La société FIDUCIAL REAL ESTATE bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2021 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

Les impôts différés du Groupe (France et Étranger) comptabilisés sont les suivants :

(En milliers d'euros)	30.09.2021	30.09.2020
Retraitement immobilier	1 976	1 975
Retraitement IAS 32/39		-2
Provision pour grosse réparation	-	-
Écart de conversion	544	563
Provision pour impôts	180	323
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	-	-
Décalage résultat	-	-
Autres	-	-
Impôts différés nets	2 700	2 859
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	2 700	2 859
Impôts différés nets	2 700	2 859

	2021	Variation	2020
Actifs d'impôts différés	-	-	-
Passifs d'impôts différés	2 700	-159	2 859
Impôts différés nets	2 700	-159	2 859

Variation	-159
Incidence Résultat	-23
Ajustement provision impôt	-144
Écart de conversion	6
Incidence réserves - Instruments financiers	2
Variation	-159

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2021	30.09.2020
Retraitement crédit bail	18 527	16 260
Retraitement immobilier	194 675	192 987
Retraitement IAS 32/39	-2 303	-3 741
Provision pour départ à la retraite	-254	-268
Provision pour grosse réparation	5 405	5 855
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	4 028	3 605
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	191	161
Décalage résultat ⁽¹⁾	-16 306	-16 271
Autres	8 696	8 626
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	212 659	207 214

(1) Sociétés clôturant au 31.12 (Cf : 3.5.1.3)

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2020	Souscip. Exercice	Remb. exercice	IFRS 16	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	30.09.2021
Emprunts étab. de crédit	187 099	12 800	26 820	-	-	103	172 976
Dépôts de garantie	12 987	775	172	-	-	-	13 590
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273		2 912	98	-	-	16 459
Dettes financières diverses	255	121	161	-	-	-	215
Instruments financiers	3 888	-	-	-	-	-1 505	2 383
ICNE	67	-	-	-	-	-	67
Concours bancaire	28 597	-	-	-	-28 514	-	83
TOTAL	252 166	13 696	30 065	98	-28 514	-1 608	205 773

Les variations hors trésorerie correspondent pour -103 K€ à des écarts de conversion et pour -1 505 K€ à la réévaluation des instruments de couverture.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 12 800 K€ avec pour caractéristiques :

- Emprunts bancaires non hypothécaires d'une durée de 12 ans, à taux variable avec un taux moyen de 1,50 % pour l'exercice, de montants totaux de 6 400 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 12 ans, à taux variable avec un taux moyen de 1,50 % pour l'exercice d'un montant de 3 900 K€.
- Prêt travaux d'une durée de 7 ans au taux de 0.88 % fixe d'un montant de 2 500 K€.

• **Analyse par échéance :**

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (en milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
2021				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	26 114	77 772	69 090
Dépôts de garantie	13 590	-	-	13 590
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	16 459	3 116	12 938	405
Dettes financières diverses	215	-	-	215
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383	-	-
ICNE	67	67	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83	-	-
TOTAL	205 773	31 763	90 710	83 300
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	26 327	87 299	73 473
Dépôts de garantie	12 987	-	-	12 987
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	2 968	13 069	3 236
Dettes financières diverses	255	-	-	255
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-	-
ICNE	67	11	4	52
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-	-
TOTAL	252 166	61 791	100 372	90 003

Au titre de l'exercice 2020, la société a bénéficié de décalages de paiement d'annuités d'emprunt et de crédits bails pour un montant de 1 852 k€. Cela correspond à un rallongement de la durée de ces financements de un à deux trimestres qui sont toujours en vigueur.

• **Analyse par devise :**

ANALYSE PAR DEVISE (en milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises
2021			
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	132 531	40 445
Dépôts de garantie	13 590	13 586	4
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	16 459	16 459	-
Dettes financières diverses	215	215	-
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383	-
ICNE	67	67	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83	-
TOTAL	205 773	165 324	40 449
2020			
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	145 615	41 484
Dépôts de garantie	12 987	12 983	4
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	19 273	19 273	-
Dettes financières diverses	255	255	-
Instruments financiers dérivés	3 888	3 888	-
ICNE	67	67	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	28 597	28 597	-
TOTAL	252 166	210 678	41 488

• **Analyse par taux :**

ANALYSE PAR TAUX (en milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
2021				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	80 225	58 532	34 219
Dettes de Crédit bail immobilier et IFRS 16	16 459	-	-	16 459
Dettes financières diverses	215	215	-	-
Instruments financiers dérivés	2 383	N/A	N/A	N/A
Autres	13 740	N/A	N/A	N/A
TOTAL	205 773	80 440	58 532	50 678
2020				
Emprunts auprès des établissements de crédit	187 099	85 229	53 587	48 283
Dettes de Crédit bail	19 273	-	-	19 273
Dettes financières diverses	255	255	-	-
Instruments financiers dérivés	3 888	N/A	N/A	N/A
Autres	41 651	N/A	N/A	N/A
TOTAL	252 166	85 484	53 587	67 556

• **Informations sur les crédits bails Immobiliers* :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD ¹	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2020	3	35 838	19 160	2 911	13 013	3 236
Exercice 2021	3	35 166	16 248	3 013	12 830	405

¹ CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2021

*Hors dettes financières liés à IFRS 16 pour 211 K€.

• **Instruments financiers :**

Des contrats de SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable d'emprunts souscrits par le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE.

Ils sont souscrits auprès des banques assurant le financement pour le montant et sur la durée de l'emprunt dont il assure la couverture.

Les derniers taux de swap souscrits sur des durées de 12 ans sont entre 0,45 et 1 %.

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

Au 30.09.2021, la juste valeur de nos contrats de Swap est de -2 383 K€ contre -3 888 K€ au 30.09.2020.

Type opération	2021		2020	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	158 051	-2 383	185 055	-3 888
Flexi Terme USD				
		-2 383		-3 888

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2020	Montant au 30.09.2021
Emprunt n° 1	24 877	R LTV 1	12 201	9 855
Emprunt n° 2	23 000	R LTV 1	6 571	3 286
Emprunt n° 3	30 682	R LTV 1	6 965	4 279
Emprunt n° 4	48 309	R LTV 1	35 943	31 612
Emprunt n° 5	25 836	R	1 530	469
Emprunt n° 6	8 437	R LTV 1	3 012	2 312
Emprunt n° 7	2 848	R LTV 1	945	726
Emprunt n° 8	2 020	R LTV 1	1 195	1 025
Emprunt n° 9	1 616	R ICR2 LTV 1	485	323
Emprunt n° 10*	19 900	R LTV 2	9 600	19 900

(*) Ligne de financement actuellement en cours d'un montant de tirages de 60 M€

LTV 1– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 75 %

LTV 2– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 50 %

R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Risques financiers :

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

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2021	30.09.2020
Fournisseurs	6 389	7 475
Avance acomptes	7	3
Comptes courants	39 557	27 129
Dettes diverses	1 149	1 341
Dettes sociales	1 993	2 401
Dettes fiscales	7 193	7 318
Dettes fiscales (IS)	193	170
Autres dettes	50 092	38 362
Produits constatés d'avance	49	32
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	56 530	45 869
Dettes sur immobilisations	560	824
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	57 090	46 693

Echéanciers des dettes fournisseurs

(En milliers d'euros)	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Dettes fournisseurs	5 522	-10	1	-	876	6 389
Dettes sur immobilisations	465				95	560

Les dettes fournisseurs à plus de 90 jours correspondent soit à des retenues de garanties, soit à des contestations sur des prestations facturées.

Note 10 – Tableau de Flux de Trésorerie

Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

Le montant de la variation du besoin en fonds de roulement reste peu significatif par rapport au montant total des flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

Les principales variations sont liées aux opérations de souscriptions des parts de SCPI gérées par FIDUCIAL GÉRANCE dont le caractère saisonnier peut entraîner à la clôture :

- soit la constatation d'une créance liée aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2021 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2021 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	450	-	-	450	-	-	-	-	-
Prêts	125	-	-	-	-	-	125	-	-
Dépôts et cautionnement	676	-	-	-	-	-	676	-	-
Autres immobilisations financières	5	-	-	-	-	-	5	-	-
ACTIFS NON COURANTS	1 256	-	-	450	-	-	806	-	-
Avances et acomptes versés	2 216	-	-	-	-	-	2 216	-	-
Clients	6 695	-	-	-	-	-	6 695	-	-
Créances diverses	5 468	-	-	-	-	-	4 648		820
Trésorerie	22 617	-	-	-	-	-	22 617	-	-
ACTIFS COURANTS	36 996	-	-	-	-	-	36 176	-	820

En milliers d'Euros	Au 30.09.2021 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	160 420	160 420	-	-	-	-
Dépôts de garantie	13 590	13 590	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	174 010	174 010	-	-	-	-
Dettes financières courantes	31 763	31 763	-	-	-	-
Fournisseurs	6 389	6 389	-	-	-	-
Autres dettes courantes	41 322	41 322	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	9 379		-	-	-	9 379
PASSIFS COURANTS	88 853	79 474	-	-	-	9 379

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

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial et de ses filiales 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. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

Elle en dégage des revenus locatifs à savoir des loyers et des refacturations de charges (charges locatives, taxe foncière) en application des baux en vigueur, et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens).

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et IMMOICIAL 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'oeuvre, 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.

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

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2021			30.09.2020		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	63 682	16 718	80 401	61 678	18 270	79 948
Ventes intersectorielles	1 568	5 245	6 813	1 441	4 811	6 252
Résultat opérationnel courant	30 528	4 681	35 209	30 925	3 800	34 725
Coûts de l'endettement financier brut	-4 854	-357	-5 212	-5 212	-574	-5 785
Autres produits et charges opérationnels	-180	89	-91	-1 220	-165	-1 385
Actifs	641 395	47 686	689 081	637 673	56 434	694 108
Dettes	216 094	51 395	267 489	252 814	51 104	303 918
Charge d'amortissement	-13 041	-115	-13 156	-12 879	-89	-12 968
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-2 421	-42	-2 463	-639	66	-573
Investissements	20 270	845	21 114	18 201	239	18 440

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

Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2021	30.09.2020
Revenus locatifs	63 682	61 678
Activités Prestataire	16 718	18 270
Total Société	80 401	79 948

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2021	30.09.2020
Loyers	57 921	55 965
Charges refacturées	5 761	5 713
Total	63 682	61 678

Les charges refacturées intègrent principalement les taxes immobilières à charge des locataires (Foncière et Bureaux en Île-de-France) et les charges de copropriétés.

Note 14 - Charges d'exploitation

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

Note 15 - Dotations aux amortissements

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

Note 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 91 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2021	30.09.2020
Autres produits opérationnels non courants	56	66
Produits cession immobilisations	1 160	621
Reprise de provisions	815	1 544
Total Produits	2 031	2 231
Autres charges opérationnelles non courantes	410	711
Valeur nette Comptable des immos cédées	986	1 617
Dotation aux provisions*	726	1 288
Total Charges	2 122	3 616
TOTAL	- 91	-1 385

*Dont provisions dotées à hauteur de 287 K€ et reprises effectuées à hauteur de 617 K€, conformément à la norme IAS 36 (Actifs).

Note 17 - Résultat financier

• Cout de l'endettement financier :

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

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2021 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de 332 K€ contre - 2 688 K€ au 30.09.2020.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

Devise	2021		2020	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,8363	0,9198	0,8929	0,9304
Taux clôture	0,8636	0,9234	0,8541	0,9256

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2021	30.09.2020
Impôts exigibles	421	328
Impôts différés	-23	130
TOTAL CHARGES	398	458

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2021		Montants au 30.09.2020	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	271	> 1 an	261
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	4 103	< 1an	3 725
Autres créances	< 1an	369	< 1an	28
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	13 079	> 1 an	12 435
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 321	< 1an	2 422
Dettes diverses	< 1an	39 557	< 1an	27 129
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	62 604	-	59 488
Charges externes	-	6 749	-	6 797
Charges de trésorerie	-	159	-	280
Autres produits opérationnels	-	-	-	-

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2020/2021 est de 555 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30.09.2021	30.09.2020
Cadres	46	39
Employés et ouvriers	49	58
TOTAL	95	97

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30.09.2021	30.09.2020
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres*	1 500	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	25 821	28 902
Autres garanties sur emprunts	55 705	57 138
TOTAL	83 026	90 510
(*) dont parties liées	-	2 970
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	9 634	11 610
TOTAL	9 634	11 610
(*) dont parties liées	9 634	11 610

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30.09.2021	30.09.2020
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	134 464	150 558

3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOME	CABINET ADULINE	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	86,3	60,5	8,2	12,5	167,5
Honoraires relatifs aux autres services	1,5				1,5
TOTAL	87,8	60,5	8,2	12,5	169,0

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

Face à la recrudescence des cas de Covid 19 depuis novembre 2021, les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE devraient, comme pour les premières vagues, ne pas être trop affectées.

3.6 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

FIDUCIAL REAL ESTATE

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

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 30 Septembre 2021

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

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

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021

À l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2021**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● Référentiel d'audit

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

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

● Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014.

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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

● **Évaluation des immeubles de placement**

■ *Risques identifiés*

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2021 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

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

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

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

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

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

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

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe en fonction des normes en vigueur. Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et nous avons notamment apprécié :

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

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

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe données dans le rapport sur la gestion du conseil d'administration.

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

5. AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

● **Désignation des Commissaires aux comptes**

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

Au 30 Septembre 2021, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 28^{ème} année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

7. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

● Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

● Rapport au comité d'audit

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

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de Commerce et dans le code de déontologie de la profession de

Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 28 Janvier 2022

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL SAMES

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Olivier DURAND