



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2017

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



SOMMAIRE

- I - Rapport d'activité
- II - Situation du Patrimoine
- III - Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2017
- IV - Comptes annuels du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2017
- V - Attestation du rapport financier
- VI - Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés
- VII - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2016/2017



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT D'ACTIVITE

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	73.666	71.939	66 616
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>57.483</i>	<i>56.440</i>	<i>53 228</i>
Résultat opérationnel courant	31.184	30.089	28 307
Résultat opérationnel	32.574	33.229	27 480
Bénéfice net	21.127	24.076	21 835
Bénéfice net part du groupe	21.003	23.950	21 700
Résultat net par action (en euros)	8.75	9.97	9.05
Capitaux propres consolidés	314.774	293.212	271 575
Dettes financières	266.369	262.177	287 676
Dettes financières nettes *	217.473	212.336	234.170
Coûts de l'endettement financier	-8.469	-9.468	-9 240

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30/09/2016	30/09/2015	30/09/2014
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	86.995	30 580	26 362
Non éligibles (*)	3.896.105	1.369 540	1 180 638
Total	3.983.100	1.400.120	1 207 000

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

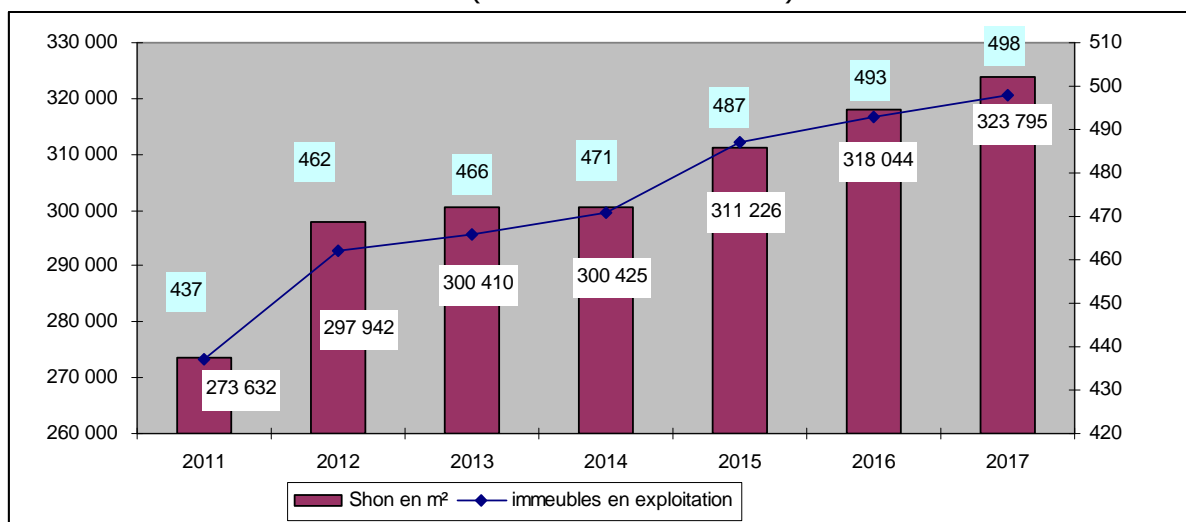
- Un chiffre d'affaires de 73.7 M€ en progression de 2.4 %
- Un résultat opérationnel courant de 31.2 M€ (+4%) et un résultat opérationnel de 32.6 M€, l'exercice précédent étant marqué par une plus value exceptionnelle sur la vente d'un site de logistique.
- Un résultat net part du groupe de 21.1 M€ contre 24.1 M€ l'exercice précédent mais intégrant pour l'exercice clos au 30-09-2017 un effet de change négatif de 3.2 M€.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 24.2 M€ pour 23.7M€ l'an dernier
- Un patrimoine de 498 sites en exploitation représentant 323.795 m².
- Un endettement net de 217.5 M€ contre 212.3 M€.

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2017	2016	2015	2014
Nombre de sites	498	493	488	472
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	262 556	257 172	252 755	245 390
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	61 239	60 872	101 464	98 028
Surfaces totales (en m2 shon)	323 795	318 044	354 219	343 418

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

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



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

	En nombre	en M ² S.H.O.N	En m ² S.U.B
Biens < 250 m ²	194	28 214	26 360
Biens de 250 à 2.500 m ²	283	182 122	165 569
Biens de 2.500 m ² à 10.000 m ²	18	71 087	66 287
Biens > à 10.000 m ²	3	42 372	40 215
Total patrimoine	498	323 795	298 431

S.U.B : Surfaces Utiles Brutes

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

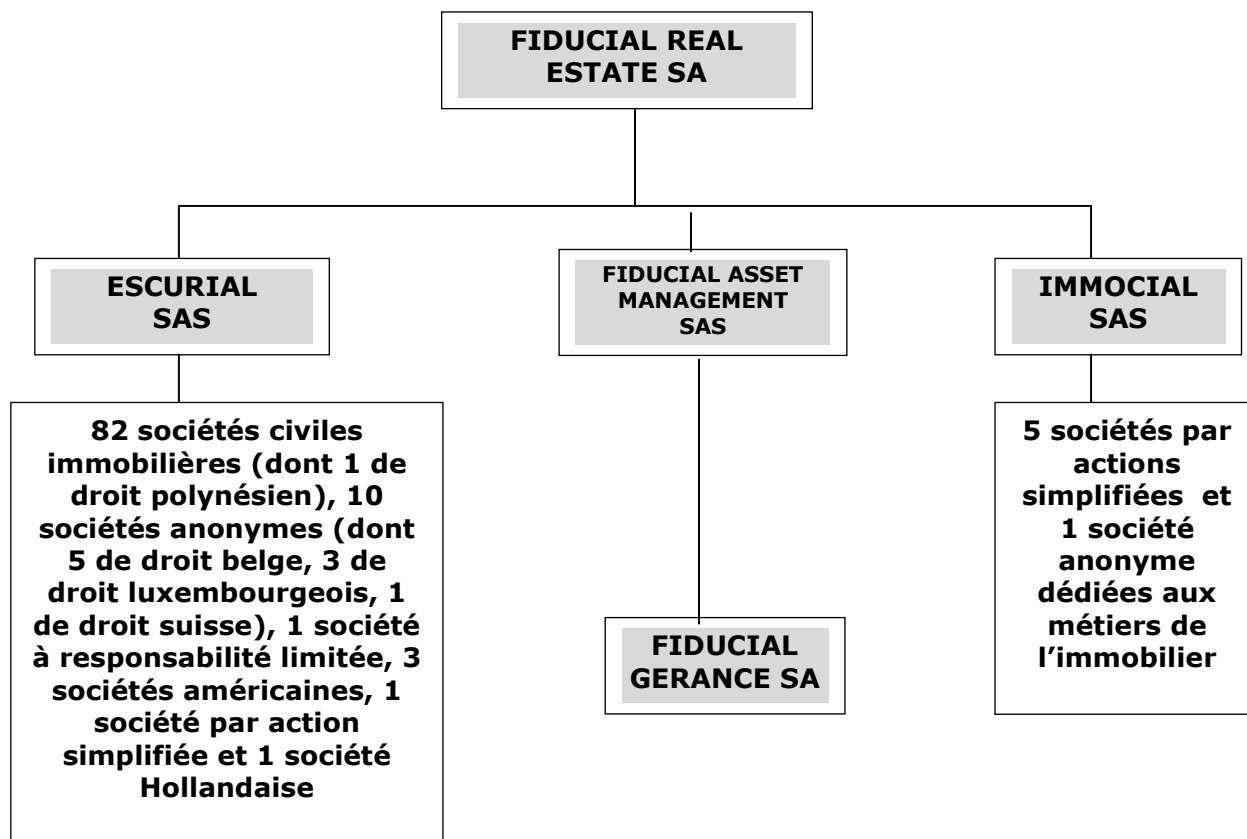
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30/09/2017 représentent une valeur de 19.235 K€.

Le carnet d'opérations représente un total de 12.391 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 1.617 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.5 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 109 structures juridiques au 30 septembre 2017, est le suivant :



L'exercice a vu l'entrée dans le périmètre de la SCI Dame Noire et l'absorption de la SA PS2I par Escurial (Transmission Universelle de Patrimoine)

1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

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

en milliers d'euros	2017			2016		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	57 483	16 183	73 666	56 440	15 499	71 939
Résultat Opérationnel courant	28 312	2 872	31 184	26 755	3 335	30 090
Résultat Opérationnel	28 572	4 002	32 574	30 772	2 457	33 229

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

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

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 323.795 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2017 progression de 2%.

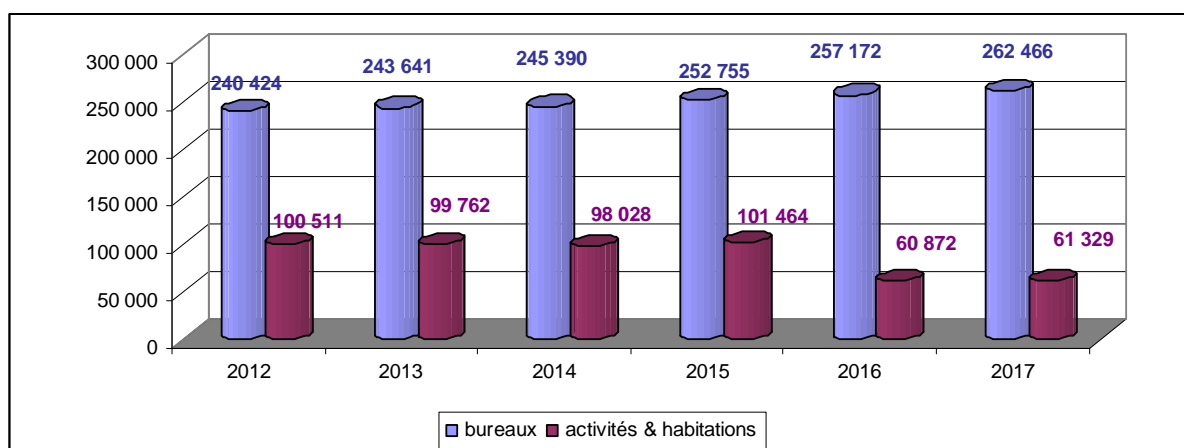
Le groupe est présent en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 11.632 m² de bureaux sur 16 sites,
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m²,
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 18.564 m² de bureaux sur 24 sites.

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

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

A - Patrimoine 323.795 m²



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

A titre indicatif au 30 septembre 2017 le taux d'occupation des immeubles est de 96%, soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2016, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m ² shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2016	493	257 172	60 872	318 044
+ Constructions	8	5 684	404	6 088
+ Acquisitions	4	715	244	959
- Cessions	-6	-1 298	-60	-1 358
+/- ajustement surfaces*	-1	283	-221	62
Total au 30/09/2017	498	262 556	61 239	323 795

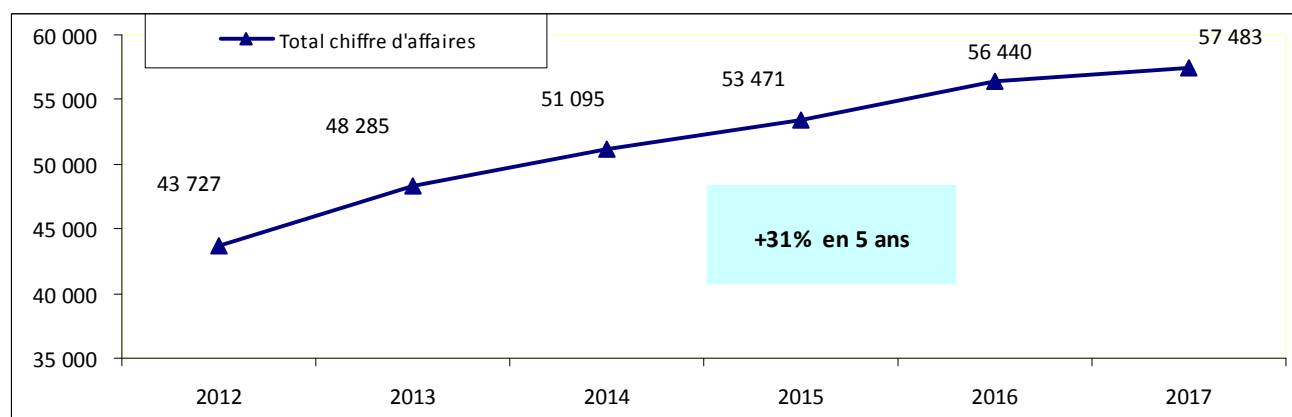
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et mises à jour des mesures des locaux. En 2017, deux lots ont été regroupés en un seul.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 6 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 1.358 m² pour un prix de 1.8M€.

B.- Revenus locatifs : 57.5 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 57.5 M€ contre 56.4 M€ l'an dernier soit en progression de 2%.

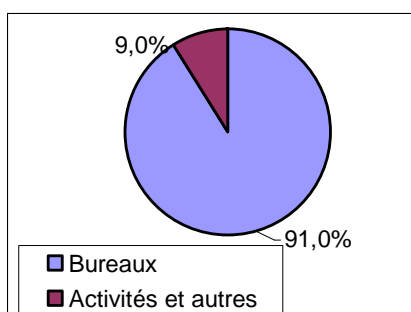
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



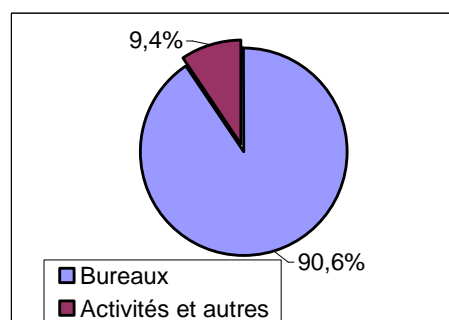
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

2016/2017



2015/2016



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 13 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 7.216 m² pour des loyers en année pleine de 1.008 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en Location	M ²	Loyer annuel en K€
Springfield	USA	Bureaux	01/10/2016	2.169	178
Aix en Provence	France	Bureaux	01/01/2017	2110	272
Nimes	France	Bureaux	01/11/2016	1.011	147
Miribel	France	Bureaux	01/01/2017	283	41
Metz	France	Bureaux	01/09/2017	159	29
Colmar	Belgique	Bureaux	01/07/2017	121	19

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 34.536 m² et 7.204 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

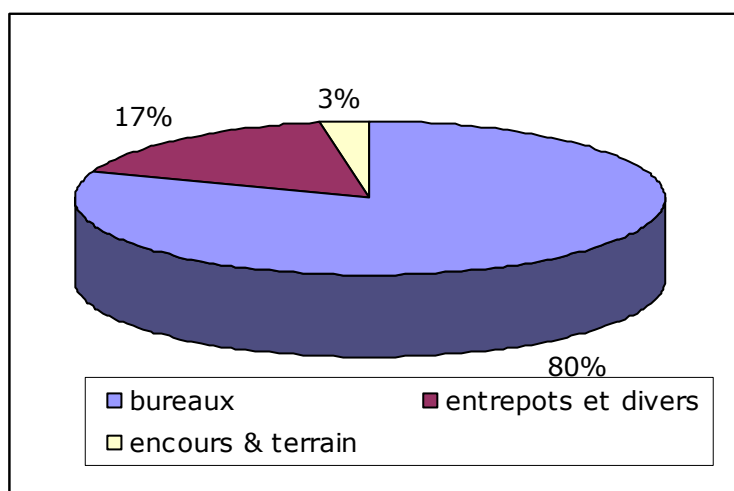
19 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 22.874 K€ soit 40% du total. Ces sites sont situés à :

Nom	Site	Pays	S.H.O.N	S.U.B	Revenus locatifs
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 304
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	2 771
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	2 718
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 835	1 984
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 279
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 108	1 259
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 243
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 141
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	833
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	822
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	France	4 995	4 860	712
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	711
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 853	3 853	670
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	638
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR-nice	France	2 299	2 236	631
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	1 995	1 981	605
LA DAME DU MAINE	ANGERS orgemont	France	2 922	2 784	538
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ-lille	France	2 698	2 437	511
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	504
TOTAL SITES			91 242	85 286	22 874

Patrimoine en valeur brute comptable de 676 M€

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

Par Type de patrimoine



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

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2017	30/09/2016	30/09/2015
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	52 334	51 140	47 488
- Activités et habitation	5 149	5 300	5 983
Total revenus locatifs	57 483	56 440	53 471
Surfaces en m2			
- Bureaux	262 556	257 172	252 755
- Activités et habitation	61 239	60 872	101 464
Total surfaces	323 795	318 044	354 219
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 358</i>	<i>44 365</i>	<i>1 573</i>

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de 21 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.6 Mds d'euros et les loyers de 95.5 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2017	CA Conso 2016	CA Conso 2015
Gestion Immobilière	15 384	14 613	12 349
Gestion Technique	799	886	1 039
TOTAL	16 183	15 499	13 388

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît une croissance importante, passant de 15.499 K€ l'an dernier à 16.183 K€ (+4.4%). Cela est lié principalement à la progression de l'activité de collecte sur les SCPI.

Les honoraires de gestion immobilière, liés à l'activité de gestion locative (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 9.854 K€.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 705.3 M€ en valeur brute et 586.2 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 77.3 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 17.9 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.7 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 9.2 M€ l'encours clients
- 11.7 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 36.8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 313.3 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 21 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.

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

Au 30 septembre 2017, les impôts différés nets s'établissent à 2.1 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.3 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 182.1 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2017 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 266.4 M€ dont 219 M€ auprès des établissements de crédit et 27.7 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 67 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 7.5M€.

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 57.5 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 16.2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 73.7 M€ en hausse de 1.8 M€ (soit +2.4%).
- Des charges courantes pour 42.5 M€ dont 14.1 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 31.2 M€ contre 30.1 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 32.6 M€ contre 33.2 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 8.5 M€, en diminution par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent 9.5 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour -3.2 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse du fait de la réappréciation de l'Euro par rapport à ces deux monnaies sur la deuxième partie du semestre.
- Une fiscalité directe et différée de +0.2 M€.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 21 M€ contre 24 M€ en 2016.

1.3.2 - Comptes annuels de Fiducial Real Estate

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

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

Le résultat financier provient des produits nets de participations (+5.613 K€) reçus des filiales et un produit net de 335 K€ correspondant essentiellement à la rémunération des comptes courants.

Le résultat exceptionnel ressort à -354 k€ contre -186 k€ l'an dernier.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 5.311 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 282	- 258	- 245
Résultat financier	5.948	2.568	2.250
Résultat courant	5.666	2.310	2.005
Résultat exceptionnel	-354	-186	11.585
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	5.311	2.124	13.589

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

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

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	5											
Montant total des factures concernées (TTC)	18 927											
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	6,52%											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats											

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

FIDUCIAL REAL ESTATE a atteint une taille significative lui permettant de poursuivre ses opérations de croissance externe en ayant recours plus facilement au marché financier.

L'effet de levier constitué par les emprunts contractés à l'occasion des opérations immobilières d'acquisition ou de construction, permet d'envisager pour l'avenir une valorisation implicite de la société et de son patrimoine, ainsi qu'une progression des résultats grâce au remboursement du capital emprunté et à l'allègement des charges financières.

L'activité Foncière dispose d'un carnet d'opérations en cours d'acquisition ou de construction qui doit lui permettre d'assurer la continuité de la progression de son parc et de ses revenus tout en maintenant un niveau de rentabilité satisfaisant.

Les activités de prestations immobilières, malgré un contexte économique qui reste difficile, devraient continuer leur développement pour permettre au Groupe de compléter son offre de services en matière de gestion et de promotion immobilière.

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

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

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des sociétés ESCURIAL, IMMOCIAL et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

Sur l'exercice clos le 30/09/2017, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 8.060 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 38.772 K€ au 30 septembre 2017, pour un actif immobilisé net de 72.420 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2017 un bénéfice de 1.114 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.405 K€ au 30 septembre 2017, pour un actif immobilisé net de 610 K€.

La SAS Fiducial Asset Management, actionnaire unique de la société Fiducial Gérance, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2017 avec des capitaux propres s'élevant à 3.447 k€ dont 1.444 K€ de bénéfice (produits de participations et charges d'emprunt) pour un actif immobilisé net de 36.735K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2017, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce et compte-tenu des informations dont nous avons connaissance, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant directement ou indirectement plus de 5%, de 10%,

de 15%, de 20%, de 25%, de 33,33%, de 50%, de 66,66% ou de 95% du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

Le 29 septembre 2017 notre actionnaire principal, la société Fiducial SC a reclassé sa participation dans Fiducial Real Estate sous sa filiale Fiducial Financial Services. Cette opération a fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 18 juillet 2017. La société Fiducial Financial Services détient désormais 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.

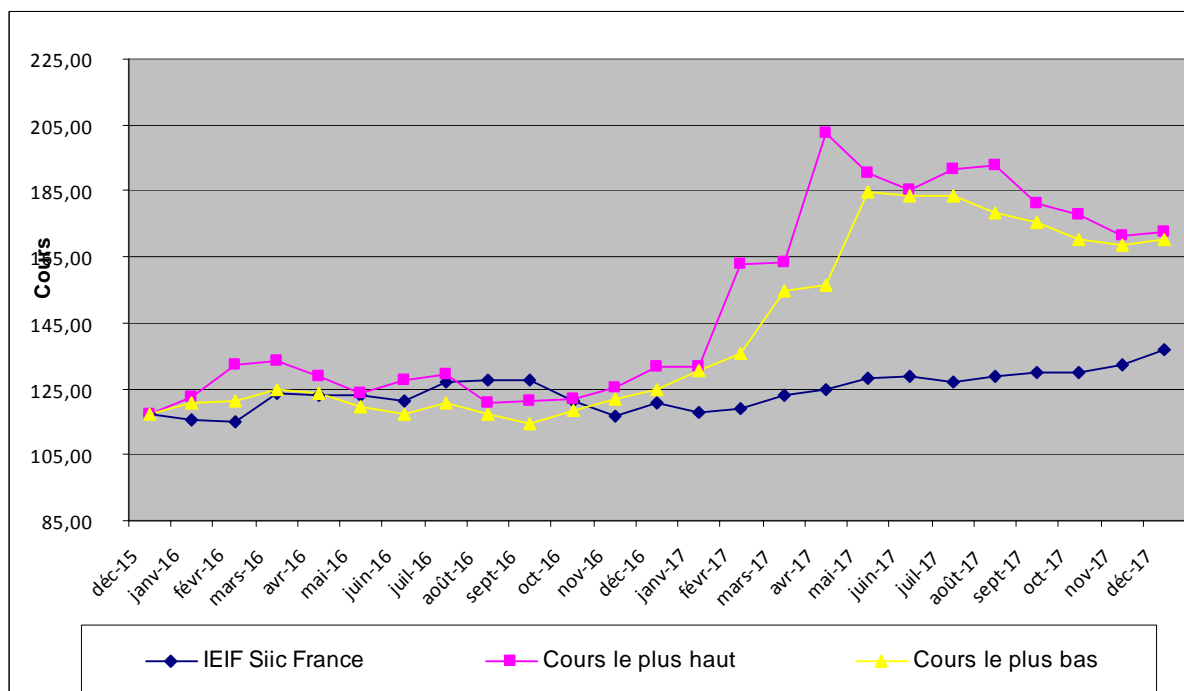
Par application de l'article L.225-102 du code du commerce, nous vous informons qu'au dernier jour de l'exercice, les salariés ne détiennent pas de participation dans le capital social de la société.

1.6.3 - Evolution du cours de bourse

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2016/2017 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice IEIF
déc-15	117,50	117,52	117,50	42	2 575
janv-16	115,59	122,50	121,00	198	2 533
févr-16	114,95	132,50	121,50	615	2 519
mars-16	123,71	133,50	124,50	749	2 711
avr-16	123,16	128,50	123,50	241	2 699
mai-16	122,79	123,50	119,42	364	2 691
juin-16	121,24	127,50	117,02	548	2 657
juil-16	127,07	129,50	120,50	359	2 785
août-16	127,73	120,50	117,50	317	2 799
sept-16	127,54	121,50	114,50	726	2 795
oct-16	121,02	121,71	118,50	256	2 652
nov-16	116,62	125,50	121,71	227	2 555
déc-16	120,74	131,50	124,52	349	2 646
janv-17	118,12	131,50	130,50	243	2 588
févr-17	118,72	162,50	135,50	1 460	2 602
mars-17	122,75	163,49	154,50	554	2 690
avr-17	124,55	202,50	156,50	1 158	2 729
mai-17	128,31	190,50	184,50	271	2 812
juin-17	128,95	185,51	183,51	292	2 826
juil-17	127,12	191,49	183,51	326	2 786
août-17	128,69	192,50	178,51	417	2 820
sept-17	129,76	181,49	175,50	297	2 843
oct-17	130,17	177,50	170,50	1 373	2 852
nov-17	132,25	171,50	168,51	211	2 898
déc-17	136,63	172,50	169,99	126	2 994

Au 01/10/2016, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 118 euros. Au 30/09/2017, le cours de clôture de l'action est de 177,50 euros soit une capitalisation de 428 M€. Les cours de l'exercice ont varié de manière significative par rapport à l'évolution de l'indice de référence IEIF Siic France.



1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

1.6.6 - 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 2017 s'élève à 216.5M€ (Cf. note 7).

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 87%.

Risque de change :

Au 30/09/2017 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 46.788 K USD et de 60.611 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2017	30/09/2016
Dollars / euros	0,84703	0,86133
Franc Suisse / euros	0,87283	0,91946

Risque sur actions :

Au 30/09/2017 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques et assurances :

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1-7-- DISPOSITIONS EN MATIERE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET SOCIETALE (Loi dite Grenelle II et son décret d'application du 24 avril 2012)

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

1.7.1. Informations sociales

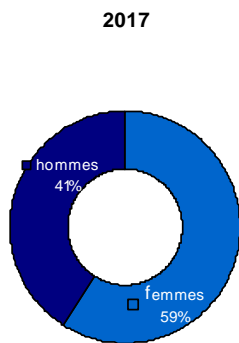
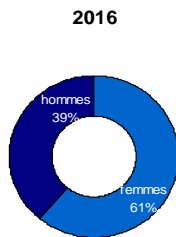
1.7.1.1. Emploi

1.7.1.1.1. Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 97 collaborateurs au 30 septembre 2017, comme au 30 septembre 2016.

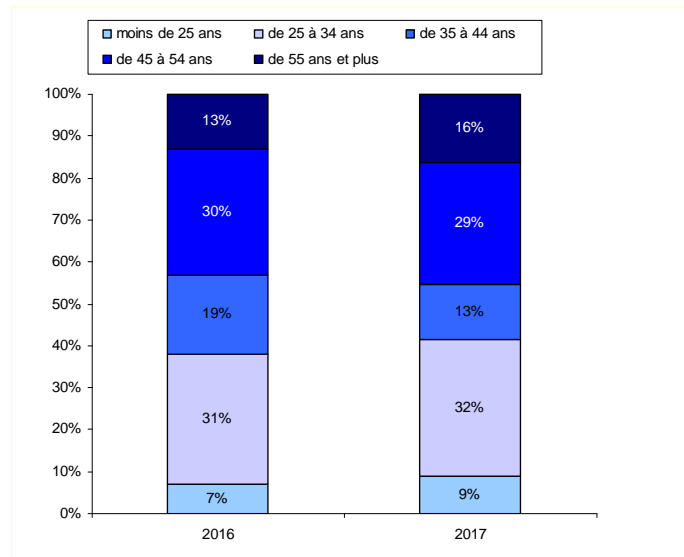
La répartition de cet effectif en pourcentage par sexe, âge et zone géographique est la suivante :

- **Par sexe**



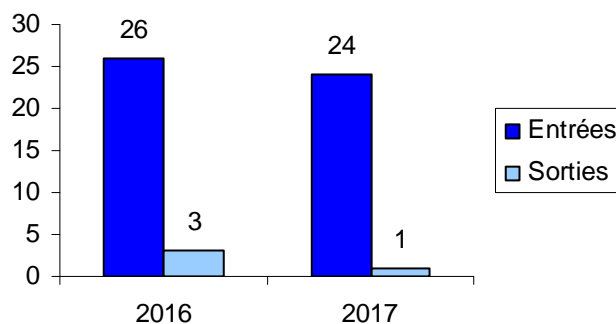
- **Par zone géographique**

- **Par tranche d'âge**



Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France.

1.7.1.1.2. Embauches et licenciements



1.7.1.1.3. Politique de rémunération

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

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

1.7.1.2. Organisation du travail

1.7.1.2.1 Organisation du temps de travail

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

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 5 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), contre 4 en 2016.

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

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,68% du nombre annuel d'heures travaillées (1220 heures en 2017, contre 1180 en 2016 (0,72 %)).

1.7.1.2.2. Absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 2.98% en 2017, contre 4.81 % en 2016.

Le taux d'absentéisme est calculé hors congés maternité. Il prend en compte les maladies, les accidents du travail et les maladies professionnelles.

1.7.1.3. Relations sociales

1.7.1.3.1. Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel

FIDUCIAL REAL ESTATE accorde une grande importance au dialogue social et à l'expression de ses salariés. Pour les sociétés dont l'effectif induit une représentation du personnel, celles-ci sont

représentées par une délégation unique du personnel et le nombre des collaborateurs élus ayant le statut d'IRP est de cinq.

Par ailleurs, répondant aux exigences règlementaires des entités de FIDUCIAL REAL ESTATE, la CFTC est le seul syndicat représentatif présent afin de négocier avec la direction des accords d'entreprise.

1.7.1.3.2. Bilan des accords collectifs

Aucun nouvel accord n'a été conclu au cours de l'exercice 2016/2017. Les accords antérieurs sont toujours applicables.

1.7.1.4. Santé et sécurité

1.7.1.4.1. Conditions de santé et de sécurité au travail

FIDUCIAL REAL ESTATE porte une attention particulière à la sécurité de ses collaborateurs et de ses biens pour tous les métiers. Un Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail se réunit une fois par trimestre pour évoquer ces problématiques.

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

Aucun nouvel accord n'a été conclu en 2017 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

1.7.1.4.3 Accidents du travail : fréquence, gravité, maladies professionnelles

	2016	2017
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	1	2
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	2
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	6	17
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	6.14	24.31
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	0.04	0.10
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0	0

1.7.1.5. Formation

1.7.1.5.1. Politiques mises en œuvre en matière de 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

Au sein de FIDUCIAL REAL ESTATE, ces priorités se traduisent par :

- des formations spécifiques dispensées par des organismes externes, pouvant donner lieu à des certifications compte tenu de la réglementation
- des formations aux outils (bureautique, logiciels) compte tenu des évolutions sur un certain nombre d'équipements informatiques
- des formations à la sécurité pour prévenir les risques et garantir la sécurité des collaborateurs.

Au-delà de ces formations cibles, des formations ponctuelles individuelles peuvent être mises en œuvre afin de répondre à des besoins spécifiques.

1.7.1.5.2. Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation en 2017 s'élève à 807 heures, contre 378.5 heures en 2016. Rapporté à l'effectif, cela représente 8.3 heures de formation par personne, contre 3.9 heures en 2016. Concernant la sécurité, le nombre d'heures de formation est de 91 heures en 2017, contre 100.5 heures en 2016. Les actions ont notamment portées sur des formations d'habilitation électricité et extincteur et de Sauveteur Secouriste du Travail (SST).

1.7.1.6. Egalité de traitement

1.7.1.6.1. Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

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

1.7.1.6.2. Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation de handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 4 986€ à plusieurs centres d'aide par le travail en 2017, contre 17 941€ en 2016.

1.7.1.6.3. Politique de lutte contre les discriminations

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations.

A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 29 en 2017, contre 23 en 2016.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2017 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (5 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2017, comme au 30 septembre 2016). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 9 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 7 en 2016.

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

1.7.1.7.1. Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

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

1.7.1.7.2. Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

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

1.7.1.7.3. Elimination du travail forcé ou obligatoire

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

1.7.1.7.4. Abolition effective du travail des enfants

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

1.7.2. Informations environnementales

1.7.2.1. Politique générale en matière environnementale

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

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

- le respect des réglementations en vigueur
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie
- la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales pour maîtriser leurs charges

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

- **management et communication** : réunion périodique de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques
- **consommation durable** : mesure et suivi des consommations d'électricité sur 189 sites et de gaz sur 21 de ces sites
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : référencement des systèmes d'éclairage LED et systèmes de chauffage / climatisation à récupération d'énergie

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

- **mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments** intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques
- **mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées** concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations
- **instauration d'une politique de contrats-cadres** qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc

1.7.2.1.2. Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

Sans pouvoir prétendre à la qualité d'expert en matière de problématiques de protection de l'environnement, les collaborateurs y sont sensibilisés.

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

- au respect de la charte type et du référencement des solutions techniques
- aux échanges sur les bonnes pratiques et choix innovants liées aux rénovations du parc
- à la sensibilisation des chargés d'opérations sur les consommations énergétiques des principaux bâtiments.

1.7.2.1.3. Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

FIDUCIAL REAL ESTATE veille à intégrer dans sa démarche d'éco-conception et d'éco-construction les aspects environnementaux :

- suite au référencement de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur les nouveaux bâtiments en 2017 (Aix en Provence, Saint Pierre du Mont, Villeneuve d'Ascq, Béziers)
- poursuite de la politique sur les principes de régulation des installations CVC dans les contrats cadres de maintenance avec nos prestataires

1.7.2.1.4. Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

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

1.7.2.2. Pollution

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

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

- **suppression de l'amiante** : 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. Les propriétaires ont jusqu'en février 2021 pour effectuer ces mises à jours de DTA. Toutefois FIDUCIAL REAL ESTATE a terminé en 2017 les mises à jour de DTA sur les sites en pleine propriété présentant de l'amiante.
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes doivent faire l'objet d'un remplacement systématique en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Arles et Saint Rémy de Provence.

Pour information suite aux travaux réalisés en 2016 sur les sites de Menton et de Manosque, il a été constaté des réductions de consommations d'électricité de respectivement 29 et 14%.

- concernant l'obligation **d'inspection des équipements de production** dont la puissance est supérieure à 12 kW, les audits de contrôle effectués au travers d'un contrat cadre signé avec System Contrôle ont conduit à la vérification des 123 sites concernés (contre 112 fin 2016). Par ailleurs des contrôles ont été effectués sur les dispositifs nouveaux ou remplacés comme à Rochefort et Avignon.
- **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

1.7.2.2.2. Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

Le matériel CVC défini dans le cahier des charges d'aménagement des locaux FIDUCIAL doit répondre aux obligations réglementaires concernant les nuisances sonores.

1.7.2.3. Economie Circulaire

1.7.2.3.1. Prévention et gestion des déchets

1.7.2.3.1 a. Les mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets.

A échéance mai 2018, le CCAP incluant les directives de FIDUCIAL REAL ESTATE auprès de ses prestataires sur la gestion des déchets de chantier sera mis à jour par le Bureau d'Etudes Techniques.

1.7.2.3.1 b. Les actions de lutte contre le gaspillage alimentaire

La société n'est pas, du fait de ses activités, concernée par l'application de telles mesures

1.7.2.3.2. Utilisation durable des ressources

1.7.2.3.2 a. Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

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

1.7.2.3.2 b. Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

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

1.7.2.3.2 c. Consommation d'énergie finale et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

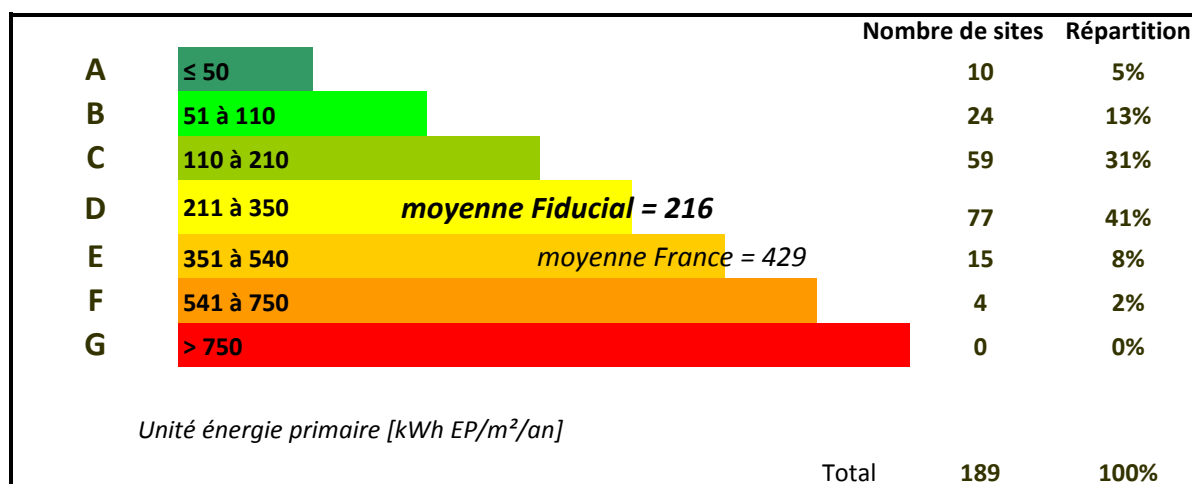
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2017 l'exploitation du suivi de l'énergie (excepté sur quelques sites chauffés au fuel) visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les actions se sont traduites de la façon suivante :

- la mise en place d'un suivi électrique des consommations d'énergie sur la France, sur un périmètre plus large passant de 185 sites en pleine propriété en 2016 à 189 en 2017.
- le suivi des consommations de gaz sur 21 sites en 2017 (comme en 2016)
- la gestion d'un outil permettant de compiler les informations sur les consommations d'énergie sur les sites du périmètre afin d'avoir une base de données historiques.

Ces sites représentent 204 645 m² soit 70 % du total du patrimoine. Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés, en énergie finale et en énergie primaire.

	2015	2016	2017
Nombre de sites	175	185	189
Superficie de l'échantillon retenu (m ²)	146 684	181 208	204 645
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 032 611	21 174 719	20 907 847
Consommation surfacique (kWh EF/m ² /an)	137	117	102

Les bâtiments de FIDUCIAL REAL ESTATE consomment en moyenne 102 kWh_{EF}/m²/an d'énergie finale, ce qui est inférieur de 47% à la moyenne nationale de 192 kWh_{EF}/m²/an selon le référentiel de l'OID 2016. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 216 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 429 kWh EP/m²/an selon l'OID 2016.



La statistique inclut bureaux et entrepôts

FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit sa coopération avec un prestataire réalisant des audits énergétiques réglementaires. L'objectif reste de programmer la mise en place d'actions d'améliorations sur les exercices à venir. A titre d'exemple, le site de Villeneuve d'Ascq a fait l'objet d'un renforcement de l'isolation de sa toiture lors des travaux d'étanchéité (remplacement d'un isolant de 60 mm par un isolant de 110 mm).

Les rapports d'audits énergétiques transmis sur les sites audités ont permis d'intégrer des travaux d'améliorations sur des bâtiments consommateurs répondant à des problématiques de confort thermique ou dans le cadre de rénovation globale.

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

- **fluides frigorigènes et installations CVC :** pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement progressif des groupes de production de froid. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2017 sur les sites d'Arles et de Saint Rémy de Provence.
- **toiture et équipement photovoltaïques :** pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 17 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une puissance totale installée de 126,44 kWc. Sur la période annuelle, cela représente une production de 78 149 kWh.

1.7.2.3.2 d. L'utilisation des sols

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

1.7.2.4. Changement climatique

1.7.2.4.1. Les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment par l'usage des biens et services qu'elle produit.

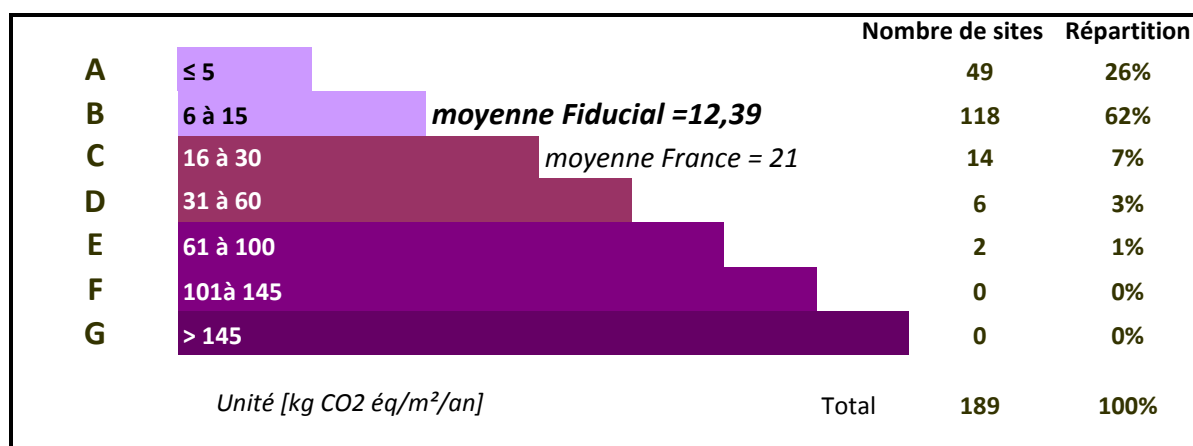
Pour les 189 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2015	2016	2017
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	2 339	2 274	2 534
SUB en m ²	146 684	181 208	204 645
Rejets de GES en Kg/ m ² ⁽¹⁾	15,9	12,5	12,39
Référence nationale ⁽²⁾	22,3	23	21

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

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2016 de la performance énergétique bureaux)

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



88% des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B et 167 sites, soit 88% des sites, ont une émission de GES inférieure à la moyenne nationale (21 kg CO₂ éq /m²).

1.7.2.4.2. Adaptation aux conséquences du changement climatique

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

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

FIDUCIAL a fait installer trois ruches urbaines sur les toits d'un bâtiment de Bordeaux.

Cette démarche a trois objectifs :

- la biodiversité
- la survie des abeilles (qui résistent mieux en milieu urbain qu'en milieu rural)
- la sensibilisation des collaborateurs

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

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

1.7.3.1.1. En matière d'emploi et de développement régional

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 498 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

1.7.3.1.2. Sur les populations riveraines ou locales

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

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

1.7.3.2.1. Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

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

1.7.3.2.2. Actions de partenariat ou de mécénat

La firme FIDUCIAL pilote et anime pour le compte de toutes ses entités les actions de partenariat et de mécénat. La firme FIDUCIAL apporte son soutien à un certain nombre de clubs sportifs et associations dont elle partage les valeurs.

FIDUCIAL a signé une convention de soutien à la politique de réserve militaire avec le ministère des armées, illustrant ainsi son implication sociétale dans le contexte actuel. FIDUCIAL, en tant que partenaire de la Défense Nationale, s'engage en matière de disponibilité, réactivité et formation des personnels réservistes.

Dans le domaine sportif :

En 2017, FIDUCIAL est partenaire de l'association « Sport dans la ville » qui favorise l'insertion de jeunes par le sport.

FIDUCIAL est également partenaire de l'association « Courir pour elles », qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers touchant les femmes.

FIDUCIAL est partenaire de l'association « Bauges Ski Nordique » et « Massif Ski Jurassien » dont le projet sportif est basé sur la compétition de haut niveau, pour offrir la possibilité aux jeunes de pratiquer les disciplines nordiques du ski de fond et du biathlon.

FIDUCIAL est partenaire de l'association « Parc du Cheval Rhône-Alpes » qui vise à promouvoir le sport équestre.

FIDUCIAL est partenaire du Centre Omnisports de Lozère, à Mende.

FIDUCIAL aide également une sportive de haut niveau :

Delphine LANSAC, qui a ainsi pu obtenir sa qualification pour les Jeux Olympiques de Rio 2016 dans sa discipline du badminton. FIDUCIAL est fière de l'aider, dans le cadre d'un partenariat de soutien de sportifs de haut niveau en relation avec la Fédération Française de Badminton (FFBaD) et le Secrétariat Jeunesse et Sport et suit ses performances.

Dans le domaine de la santé :

FIDUCIAL est partenaire de l'association « Le Point Rose » dont la devise est « Ajouter de la vie aux jours quand on ne peut ajouter de jours à la vie... » L'objectif est d'offrir les meilleures conditions possibles aux enfants malades jusqu'à leur dernier souffle, d'humaniser la fin de vie des enfants, et d'aider les familles touchées par la perte d'un enfant.

A Toulouse, FIDUCIAL est partenaire de l'association « un sourire, un espoir pour la vie » Cette association, est portée par Pascal Olmeta, et a pour objectif de redonner le sourire aux enfants malades ou handicapés. Elle permet également d'agrémenter leur quotidien mais aussi de réaliser leur rêve et donc de leur donner la force de continuer à se battre

FIDUCIAL contribue à l'opération « 500 CD pour 500 enfants », en finançant l'enregistrement et la duplication de 500 CD qui ont été remis à 500 enfants malades.

Dans le domaine humanitaire :

A Nancy, FIDUCIAL participe au Téléthon et au raid humanitaire 100% féminin « Rose des Sables ». Les Roses acheminent des dons à destination des enfants défavorisés du grand sud marocain et participent à plusieurs actions de solidarité

FIDUCIAL soutient le 4L Trophy en étant partenaire de plusieurs équipages de ce raid à but humanitaire (Association Tim Tom 4L et 4L de l'Espoir).

FIDUCIAL développe des partenariats humanitaires avec FONREAL (Fondation pour le Renforcement de l'aide Alimentaire) et le foyer « Notre-Dame des Sans-Abri ». La fondation FONREAL soutient des structures qui fondent leur action sur la lutte contre le gaspillage, la gratuité, le don, le partage, le bénévolat et le mécénat, en particulier les Banques Alimentaires. Sa mission est de contribuer à augmenter la capacité d'intervention des opérateurs de collecte et de redistribution de denrées alimentaires au profit de populations en difficulté.

FIDUCIAL soutient l'action « Mes Arbres de la Solidarité » de l'association « Notre-Dame des Sans-Abri » en finançant des arbres qui viendront reboiser la ville de Lyon.

FIDUCIAL soutient l'association Regards de Femmes, qui agit pour promouvoir la parité, lutte contre la violence faite aux femmes et favorise la solidarité entre les femmes de France, d'Europe, du Monde.

Dans le domaine de l'éducation et de la culture :

FIDUCIAL soutient l'association « Entreprendre pour apprendre » Rhône-Alpes. Cette association propose aux jeunes une expérience pratique et complémentaire au savoir académique. Elle fait découvrir les métiers et ouvre des perspectives ; elle initie à la vie économique et au travail en groupe. Elle développe l'autonomie, la responsabilité, la créativité, la confiance en soi et la prise d'initiatives.

FIDUCIAL soutient également l'association Limousine des Challenges.

FIDUCIAL est partenaire de l'IDRAC. Deux collaborateurs de FIDUCIAL et deux chercheurs de l'IDRAC travaillent ensemble sur deux thèmes :

- les facteurs clés de succès des TPE dans l'espace européen
- le business modèle des TPE à l'échelle européenne.

FIDUCIAL est également parrain de la promotion 2016/2019 de l'INSA Informatique (IF).

FIDUCIAL soutient également le festival « Les Nuits au Château du Cingle » à Vernas (Isère) et le festival Pianissimes à Lyon..

FIDUCIAL soutient le festival de Bande Dessinée BD à la Plage (Arts Média) à Sète, et le festival littéraire de l'association Tandem à Nevers.

FIDUCIAL aide à la restauration de l'Eglise de Saint-Etienne de Saleilles, dans le département des Pyrénées-Orientales

FIDUCIAL finance à Lyon (la Sucrière) une exposition sur les uniformes militaires, avec les Amis du musée de l'histoire militaire et soutient l'ASAF (Association Soutien de l'Armée Française) en finançant une conférence.

Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLICHÉS Multiples du SOLEIL.

1.7.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

1.7.3.3.1. Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

La politique d'achat conduite par FIDUCIAL REAL ESTATE est définie soit au travers du CCAP soit à partir de préconisations de produits respectueux de l'environnement.

1.7.3.3.2. Importance de la sous-traitance et prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale

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

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

1.7.3.4. Loyauté des pratiques

1.7.3.4.1. Actions engagées pour prévenir la corruption

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

Cette année, FIDUCIAL participe, au sein de l'association MiddleNext qui regroupe les valeurs moyennes de la place financière de Paris, à l'élaboration d'un code anti-corruption qui sera déployé sur le prochain exercice.

1.7.3.4.2. Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

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

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

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer les contrôles électriques quadriennaux des installations par un tiers indépendant.

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

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

1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2017	30/09/2016
Rémunérations dues au titre de l'exercice	78.480	131.400
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	78.480	131.400

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2017		Montant au titre de l'exercice 30/09/2016	
	Dus	Dus	Dus	Dus
Rémunération fixe	78.480	78.480	131 400	131 400
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2017	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2016
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

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

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

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

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

Actions de performance devenues disponibles pour les dirigeants mandataires sociaux	N° et date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice	Conditions d'acquisition	Période d'attribution
			Néant	

1.9 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

Président : Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat – 69002 LYON

Administrateurs : Monsieur Hubert JACOLIN
60, rue Waldeck Rousseau – 69006 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

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

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

Commissaires aux comptes

Titulaires : Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

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

Suppléants : Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold – 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL
17 rue Louis Guerin –Immeuble Odin – 69100

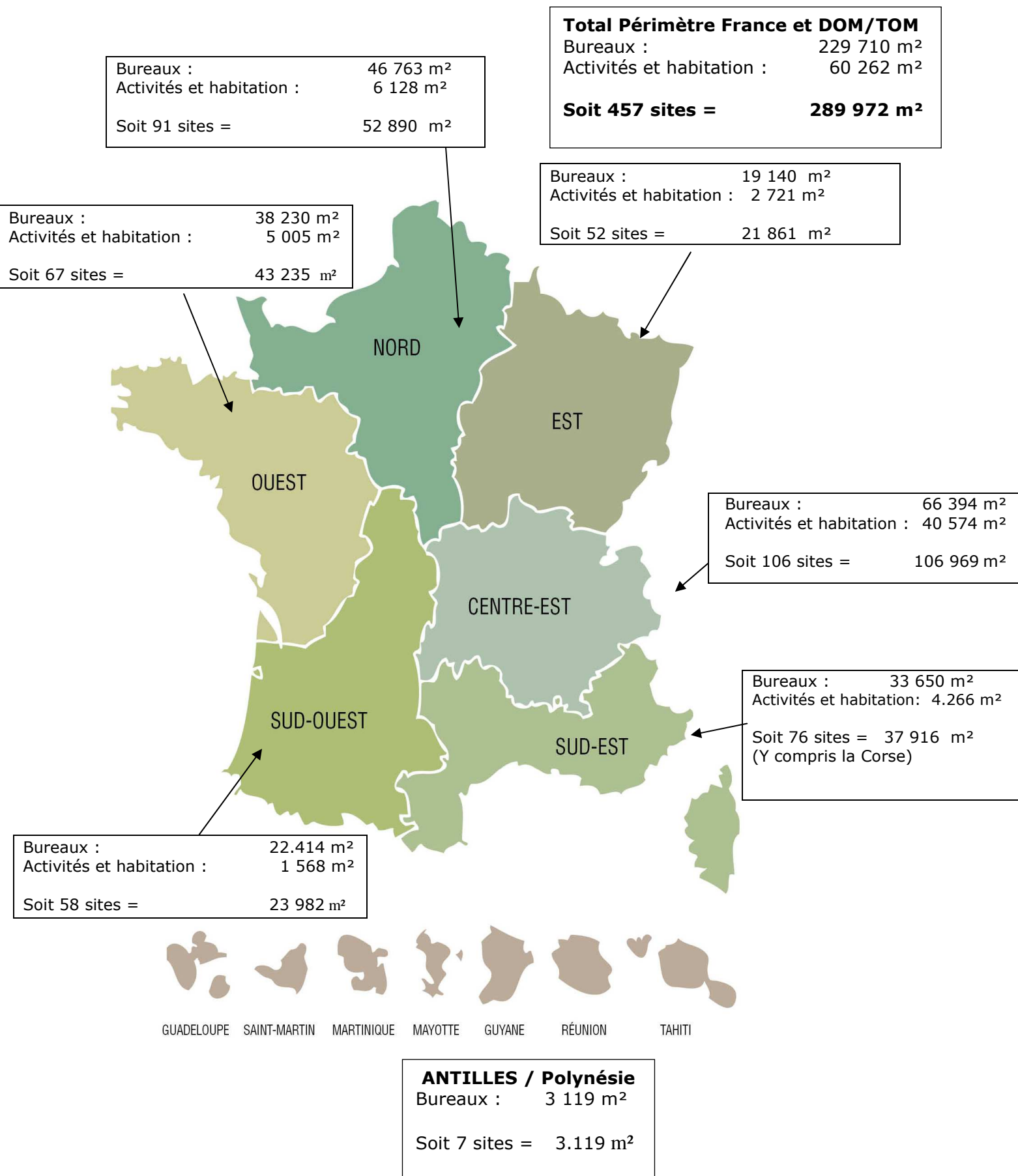


FIDUCIAL

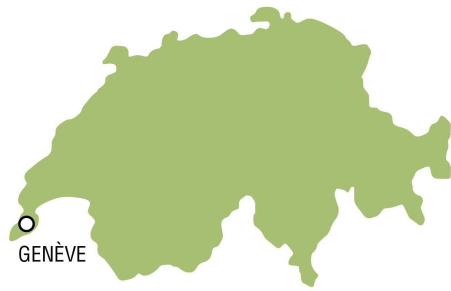
REAL ESTATE

II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

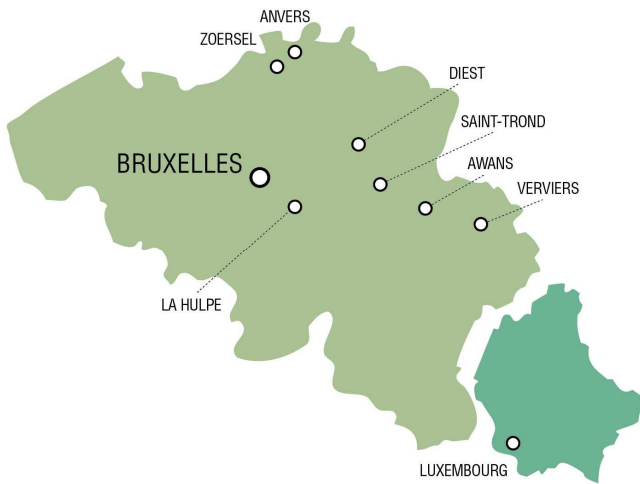


2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



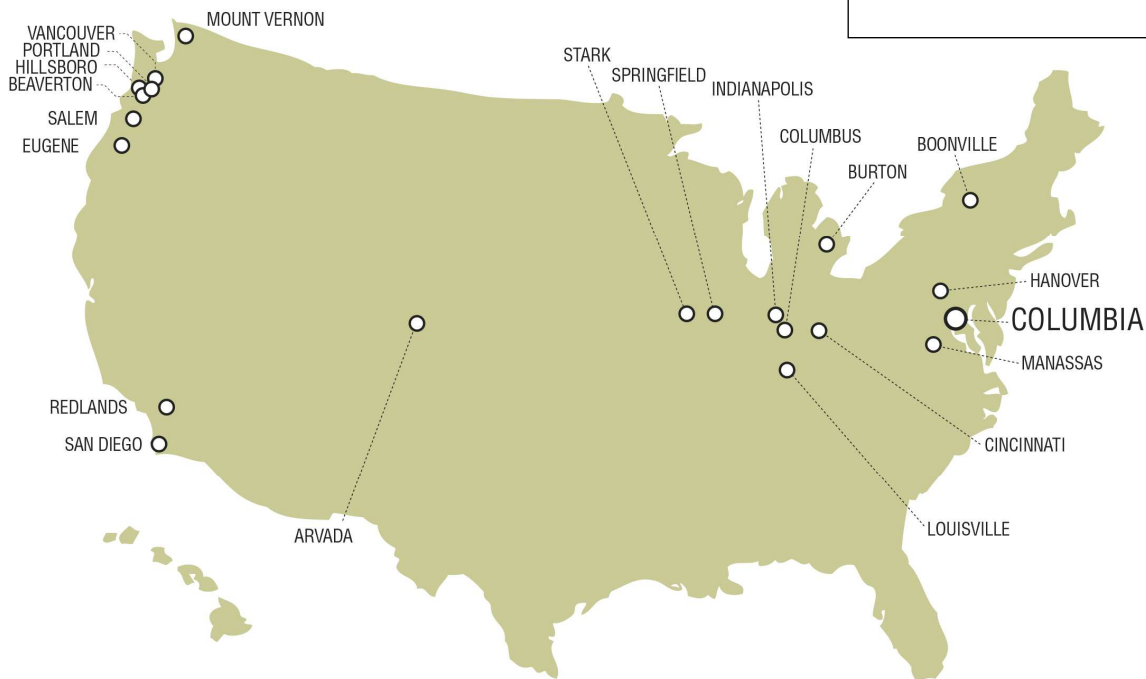
Total Périmètre Suisse :

1 site pour 3.627m²



Total Périmètre Benelux :

Soit 16 sites = 11.632m²



Total Périmètre Etats Unis :

Soit 24 sites = 18.564 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

III – COMPTES CONSOLIDES

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2017			30/09/2016
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	26 883	665	26 218	26 265
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	676 099	117 774	558 325	555 474
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	752	665	87	88
ACTIFS FINANCIERS	1	1 164	1	1 163	1 514
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	411		411	344
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		705 309	119 105	586 204	583 685
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	2	17 941	1 223	16 718	14 490
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	22 567	1 184	21 383	17 435
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		36 848		36 848	37 825
TOTAL ACTIFS COURANTS		77 356	2 407	74 949	69 750
TOTAL ACTIF		782 665	121 512	661 153	653 435

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2017	30/09/2016
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		267 346	242 839
Résultat net -Part Groupe		21 003	23 950
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	313 349	291 789
Participation ne donnant pas le contrôle		1 425	1 423
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	4	314 774	293 212
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 475	2 894
Passifs financiers long terme	7	199 277	216 201
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		201 752	219 095
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	67 092	45 976
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	71 963	89 346
Dettes sur immobilisations	8	2 282	1 896
TOTAL PASSIFS COURANTS		141 337	137 218
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		661 153	653 435

3-2 : COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Note	30/09/2017	30/09/2016
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	73 666	71 939
Achats consommés		- 1 224	- 1 262
Charges de personnel		- 6 127	- 5 517
Charges externes	12	- 17 241	- 17 651
Impôts et taxes		- 5 399	- 5 426
Dotations aux amortissements et dépréciations	13	- 13 777	- 12 746
Reprise de provisions pour dépréciation		338	247
Autres produits d'exploitation		1 438	867
Autres charges d'exploitation		- 490	- 361
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		31 184	30 089
Autres produits et charges opérationnels	14	1 390	3 140
RESULTAT OPERATIONNEL		32 574	33 229
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		317	
Coût de l'endettement financier brut		- 8 786	- 9 468
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 8 469	- 9 468
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	- 3 152	284
CHARGE D'IMPOT	16	174	31
RESULTAT NET		21 127	24 076
dont part revenant au Groupe		21 003	23 950
dont participation ne donnant pas le contrôle		124	126
NOMBRE D' ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		8,75	9,97
RESULTAT DILUE PAR ACTION		8,75	9,97

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	21 127	24 076
Ecarts de conversion		- 79	13
Ecarts actuariels PIDR		23	- 42
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	4 620	- 882
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		- 26	- 12
RESULTAT GLOBAL		25 665	23 153
Part du Groupe		25 541	23 027
Participation ne donnant pas le contrôle		124	126

3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2017	30/09/2016
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		21 127	24 076
Amortissements et provisions	1	11 929	16 143
Plus et moins-values de cession		334	5 394
Impôt différé	16	- 378	- 227
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		4 672	3 941
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		37 684	38 539
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 24 234	- 25 122
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 825	29 209
Acquisitions d'immobilisations financières	1	- 143	- 613
Cessions d'actifs financiers	1	489	66
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		- 4 085	- 3 106
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 26 148	434
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés		- 4 105	- 1 518
Nouveaux emprunts	7	15 286	22 460
Remboursements d'emprunts	7	- 33 032	- 50 871
Variation des comptes courants		- 18 711	- 14 704
Incidende des variation de taux de change sur la trésorerie		55	139
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		- 40 617	- 44 772
VARIATION DE TRESORERIE		- 29 081	- 5 799
TRESORERIE A L'OUVERTURE		35 635	41 434
TRESORERIE A LA CLOTURE		6 554	35 635

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/17	30/09/16	VARIATION
Placements de trésorerie	31 538	31 664	-126
Disponibilités	5 309	6 161	-852
Total actif	36 847	37 825	-978
Concours bancaires	-30 294	-2 190	-28 104
Total passif	-30 294	-2 190	-28 104
Tresorerie Nette	6 553	35 635	-29 082

K€	30/09/2017		30/09/2016
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV			
CAT	31 538	31 538	31 664
	31 538	31 538	31 664

Au 30/09/2017, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 3.110 k€.

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

3-4 : TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	Notes	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 30/09/2015		25 000	179 309	21 700	43 566	586	270 160	1 415	271 575
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat			21 700	- 21 700			-		-
Dividendes versés			- 1 400				- 1 400	- 118	- 1 518
Resultat de l'exercice				23 950			23 950	126	24 076
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				- 894		- 894		- 894
Ecarts actuariels PIDR					- 42		- 42		- 42
Ecart de conversion						13	13		13
Variation de périmètre							-		-
Autres variations			46			- 44	2		2
Au 30/09/2016		25 000	199 655	23 950	42 630	554	291 789	1 423	293 212
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat			23 950	- 23 950			-		-
Dividendes versés			- 3 983				- 3 983	- 122	- 4 105
Resultat de l'exercice				21 003			21 003	124	21 127
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				4 594		4 594		4 594
Ecarts actuariels PIDR					23		23		23
Ecart de conversion						- 79	- 79		- 79
Variation de périmètre							-		-
Autres variations			2				2		2
Au 30/09/2017		25 000	219 624	21 003	47 247	475	313 349	1 425	314 774

3.5 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.5.1 - PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES 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 2017 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 2017 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 2016, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers – Initiative Informations à fournir
- IAS 16 et 38 amendée – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- Amendements IAS 27 – Utilisation de la méthode de la MEE dans les états financiers individuels
- Amendements IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2017, 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 :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

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

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2018.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Ecart 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 METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

Ils font l'objet d'un test annuel global de valorisation.

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

Coûts 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 - 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

A – 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.

B - Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 – Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2017, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2017	2016
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
BATICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2017	2016
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 TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE POINT A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2017	2016
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 SA	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%
DAME EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2017	2016
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEËTE 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%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – PS2I (1)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG		100%
DAME TOPAZE	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%
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NACRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME PERLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Acquisition de la SCI La Dame Noire en date du 19/12/2016
- TUP(Transmission Universelle de Patrimoine) de PS2I au profit de la société Escurial en date du 30/09/2017 avec effet rétroactif en date du 01/10/2016.

3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

3.5.4.1 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 1 - Actifs immobilisés

VALEURS BRUTES	30/09/2016	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2017
Immobilisations incorporelles	26 883					26 883
TOTAL	26 883	-	-	-	-	26 883
Immobilisations corporelles						
Terrains	13					13
Installations techniques	49			12		61
Autres immobilisations corporelles	723			1	45	678
Immeubles de placement						
Terrains	103 709	- 1 015	696	1 864	540	104 714
Constructions	518 409	- 4 140	11 462	7 846	2 996	530 581
Agencements	18 633	- 50	786	653	34	19 988
Installations techniques	1 582					1 582
Immobilisations en cours	19 086	6	- 12 944	13 858	771	19 235
Avances et acomptes	-					-
TOTAL	662 202	- 5 199	-	24 234	4 386	676 850
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	1		- 1			-
Autres immo. financières	1 520	3	1	143	503	1 164
TOTAL	1 521	3	-	143	503	1 164
TOTAL GENERAL	690 605	- 5 196	-	24 377	4 889	704 897

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

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 51 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 10 612 K€
- Constructions 40 404 K€

Les biens détenus à l'Etranger figurent au bilan pour une valeur brute de 128 469 K€ se répartissant comme suit

- Terrains 26 411 K€
- Bâtiment 102 058 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2016	Ecart de conv. Et autres mouy.	Augment.	Diminut.	30/09/2017
Immobilisations incorporelles	618		47		665
	-				-
TOTAL	618	-	47	-	665
Immobilisations corporelles					
Constructions	13				13
Installations techniques	46		2		48
Autres immobilisations corporelles	637		10	43	604
Immeubles de placement					
Constructions	102 138	- 318	12 393	1 566	112 647
Agencements	3 645	- 17	882	6	4 504
Installations techniques	162		150	-	312
Immobilisations en cours	-		311		311
TOTAL	106 641	- 335	13 748	1 615	118 439
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	7			6	1
TOTAL	7	-	-	6	1
TOTAL GENERAL	107 266	- 335	13 795	1 621	119 105

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

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

Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2017 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	3,25 à 6,5%	7,5 à 8,50%	2, à 3,25%	300 à 700€/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4 à 7,50%	7,5 à 11%	3,5 à 4%	140 à 210€/m ²	35 à 45€/m ²	120 à 180€/m ²
Province	6,50 à 8,75%			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 (90% des revenus locatifs) cela donne un taux moyen de rendement entre 7 et 8% pour l'ensemble des revenus locatifs. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/-1% seraient les suivantes :

	Avec un taux de rendement de	
	7%	8%
Revenus Locatifs	57 483	57 483
La valeur de l'immobilier ressort à	821 186	718 538
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	- 102 648	- 79 838
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	136 864	102 648

Note 2 - Stocks

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

Les biens ont fait l'objet d'une valorisation par rapport à leur valeur d'intérêt.

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2017	30/09/2016
Avances et acomptes versés	1 707	2 413
Créances Clients	9 169	9 032
Autres créances		
Créances sociales	22	25
Créances fiscales	4 671	4 761
Comptes courants	105	118
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	6 119	1 236
Créances fiscales IS	39	82
Sous total autres créances	10 956	6 222
Charges constatées d'avance	735	799
TOTAL	22 567	18 466

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

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

Les créances locataires représentent un montant de 5 533 K€.

Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2016	Dotations	Reprises	30/09/2017
Dépréciation sur stock	1 331		108	1 223
Dépréciation sur clients	892	231	88	1 035
Dépréciation sur débiteurs divers	139	10		149
	2 362	241	196	2 407

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2017, 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 :

Le 29 septembre 2017 notre actionnaire principal, la société Fiducial SC a reclassé sa participation dans Fiducial Real Estate sous sa filiale Fiducial Financial Services. Cette opération a fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 18 juillet 2017. La société Fiducial Financial Services détient désormais plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2016	Ecarts actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2017
Provision avantage au personnel	283	- 23	18		13	265
Provision pour risques	3 627		1 508	258	1 852	3 025
	3 910	- 23	1 526	258	1 865	3 290

Provisions pour risques et charges

	30/09/2016	Reclass.	Ecarts actuariels	Dotation	Reprise		30/09/2017
					Utilisée	Non utilisée	
	-						-
Litiges risque foncier	90			423			513
Autres Risque	1 991	1		174	141	1 852	173
Litiges personnel	886	139		411	112		1 324
IFC et médaille du travail	283		- 23	18		13	265
Risque financier	661	- 140		500	5		1 016
	3 910	-	- 23	1 526	258	1 865	3 290

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 2017 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 :
 - o Très faible si < à 5%
 - o Faible entre 5 et 10%
 - o Moyen entre 10 et 15%
 - o 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 35% et 48% selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 1.54 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Le groupe avait obtenu, sur l'exercice précédent un jugement favorable accompagné d'une mesure exécutoire. Cette décision pouvant faire l'objet d'une contestation par la partie adverse, une provision pour autres risques d'un montant équivalent à l'indemnité fixée avait été constituée. Un accord définitif ayant été trouvé avec la partie adverse, la provision a été reprise sur l'exercice.

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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

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

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

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2017 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

en K€	30/09/2017	30/09/2016
Retraitement immobilier	1 954	1 856
Retraitement IAS 32/39	- 44	- 70
Provision pour grosse réparation	6	18
Ecart de conversion	14	371
Provision pour impôts	754	897
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 662	- 565
Décalage résultat		
Autres	42	42
Impôts différés nets	2 064	2 550
Actifs d'impôts différés	411	344
Passifs d'impôts différés	2 475	2 894
Impôts différés nets	2 064	2 550

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

Base Impôts différés société française en K€	30/09/2017	30/09/2016
Retraitement credit bail	16 642	14 251
Retraitement immobilier	176 963	173 429
Retraitement IAS 32/39	- 7 108	- 11 478
Provision pour départ à la retraite	- 232	- 252
Provision pour grosse réparation	5 366	4 686
Provision pour impots		
Autres retraitements	2 917	4 768
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic		
ARD		
Participation	271	38
Décalage résultat (1)	- 12 425	- 16 805
Autres	- 246	1 479
Total Base Impôts différés	182 148	170 116

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

Note 7 – Passifs financiers

Analyse par échéance

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	188 719	25 904	93 923	68 892
Dépôts de garantie	12 048	35	66	11 947
Dettes de Crédit bail	27 749	3 322	11 668	12 759
Dettes financières diverses	22			22
Instruments financiers dérivés	7 511	7 511		
ICNE	26	26		
Concours bancaires et soldes créditeurs	30 294	30 294		
TOTAL	266 369	67 092	105 657	93 620

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	188 719	159 955	28 764
Dépôts de garantie	12 048	11 947	101
Dettes de Crédit bail	27 749	27 749	
Dettes financières diverses	22	22	
Instruments financiers dérivés	7 511	7 511	
ICNE	26	26	
Concours bancaires et soldes créditeurs	30 294	30 294	
	266 369	237 504	28 865

(1) dont 904 K€ pour prêts en Dollars (USD) et 27 961 K€ pour prêts en Franc Suisse (CHF)

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	188 719	52 435	40 027	96 257
Dettes de Crédit bail	27 749			27 749
Dettes financières diverses	22	22		
Instruments financiers dérivés	7 511			
Autres	42 368			
	266 369	52 457	40 027	124 006

Informations sur les crédits bails

Nombre de contrats	VNC Immeuble	Montant CRD	Redevances		
			A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
3	45 281	27 749	3 322	11 668	12 759

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2017

Instruments financiers

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

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

Au 30/09/2017, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 7 511 K€ contre - 12 130 K€ au 30/09/2016.

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2016	Montant au 30/09/2017
Emprunt n° 1	24 877	R LTV	21 591	18 671
Emprunt N° 2	23 000	R LTV	19 714	16 429
Emprunt n° 3	30 682	R LTV	17 752	15 023
Emprunt n° 4 *	27 390	R LTV	12 020	25 591
Emprunt n° 5	25 836	R	9 867	7 715
Emprunt n° 6	8 437	R LTV	5 812	5 112
Emprunt n° 7	7 718	R	3 213	2 570
Emprunt n° 8	2 848	R LTV	1 977	1 594
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	1 285	856
Emprunt N° 10	2 020	R LTV	1 873	1 703
Emprunt n° 11	1 616	R ICR2 LTV	1 131	970

* ligne de financement d'un plafond de 60 M€ dont les tirages restent encours

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble \leq 75 %

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers \geq 2,5

Risques financiers :

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

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2017	30/09/2016
Fournisseurs	8 205	7 197
Avance acomptes	15	2
Comptes courants	53 846	72 570
Dettes diverses	1 626	1 282
Dettes sociales	1 583	1 192
Dettes fiscales	6 445	6 941
Dettes fiscales (IS)	168	125
AUTRES DETTES	63 683	82 112
Produits constatés d'avance	75	37
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	71 963	89 346
Dettes sur immobilisations	2 282	1 896
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	74 245	91 242

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2017 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2017 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	560			560					
Prêts	72	-	-	-	-	-	72	-	-
Dépôts et cautionnement	525	-	-	-	-	-	525	-	-
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	1 157	-	-	560	-	-	597	-	-
Avances et acomptes versés	1 707	-	-	-	-	-	1 707	-	-
Clients	8 134	-	-	-	-	-	8 134	-	-
Créances diverses	11 542	-	-	-	-	-	10 807		735
Trésorerie	36 848	-	-	-	-	-	36 848	-	
Actifs courants	58 231	-	-	-	-	-	57 496	-	735

En milliers d'Euros	Au 30/09/2017 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	187 264	187 264	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 013	12 013	-	-	-	-
Passifs non courants	199 277	199 277	-	-	-	-
Dettes financières courantes	67 092	67 092	-	-	-	-
Fournisseurs	8 205	8 205	-	-	-	-
Autres dettes courantes	57 844	57 769	-	-	-	75
Dettes fiscales et sociales	8 196	1 583	-	-	-	6 613
Passifs courants	141 337	134 649	-	-	-	6 688

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2017			30/09/2016		
	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	57 483	16 183	73 666	56 440	15 499	71 939
Ventes intersectorielles	1 303	4 140	5 443	1 516	3 936	5 452
Résultat opérationnel courant	28 312	2 872	31 184	26 755	3 335	30 090
Coûts de l'endettement financier brut	- 7 460	16 246	8 786	- 8 776	- 692	- 9 468
Autres produits et charges opérationnels	260	1 130	1 390	4 018	- 878	3 140
Actifs	605 727	55 426	661 153	597 925	55 510	653 435
Dettes	256 335	90 044	346 379	256 894	103 330	360 224
Charge d'amortissement	12 614	12	12 626	12 221	21	12 242
Autres charges calculées (Reprise - Dépréciation)	- 743	- 70	- 813	- 209	- 48	- 257
Investissements	24 341	36	24 377	25 685	50	25 735

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Dont la société Domocial

3.5.4.2 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2017	30/09/2016
Loyers et charges locatives	57 483	56 440
Prestations immobilières	16 183	15 499
TOTAL Chiffre D'affaires	73 666	71 939

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

Prestations immobilières : conformément aux usages de la profession le chiffre d'affaires prestations immobilière se compose :

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

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Note 13 - Dotations aux amortissements

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

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à + 1 390 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
AUTRES PDTS ET CHARGES OPERA		
Produits exceptionnels	330	1 879
Produits cession immobilisations	1 825	29 210
Reprise de provisions	3 293	1 048
TOTAL PRODUITS	5 448	32 137
Charges exceptionnelles	114	457
VNC des immos cédées	2 159	23 816
Dotation aux provisions	1 785	4 725
TOTAL CHARGES	4 058	28 997
TOTAL	1 390	3 140

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 857 K€ et des reprises effectuées à hauteur de 1 164 k€.

Note 15 - Résultat financier

Cout de l'endettement financier :

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

Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2017 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 négatif de 3.178 K€ cette année contre + 225 K€ au 30/09/2016.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2017	30/09/2016
Dollars / euros	0,84703	0,86133
Franc Suisse / euros	0,87283	0,91946

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Impôts exigibles	204	196
Impôts différés	- 378	- 227
TOTAL CHARGES	- 174	- 31

- Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2017		Montants au 30/09/2016	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
Actifs non courants :				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	239	> 1 an	238
Actifs courants :				
Créances clients	< 1an	3 916	< 1an	3 701
Autres créances	< 1an	751	< 1an	161
Passifs non courants :				
Dettes financières diverses	> 1 an	11 352	> 1 an	11 315
Passifs courants:				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 830	< 1an	1 340
Dettes diverses	< 1an	53 846	< 1an	72 591
Au compte de résultat:				
Chiffre d'Affaires		52 456		52 020
Charges externes		5 865		5 129
Charges de trésorerie		796		342
Autres produits opérationnels				

Les dettes financières diverses correspondent essentiellement aux dépôts de garantie des loyers.

Les dettes diverses correspondent au compte courant

Le chiffre d'affaires est essentiellement constitué des revenus locatifs

Les charges externes correspondent à des prestations administratives intra groupe

Les charges de trésorerie sont des intérêts en compte courant

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2016/2017 est de 554 K€.

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

3.5.4.4 – EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2017	30/09/2016
Cadres	43	43
Employés et ouvriers	54	54
Total des Effectifs	97	97

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
ENGAGEMENTS DONNES (*)		
Autres	2 970	2 970
Frais financiers variables sur emprunts garantis	36 439	42 333
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	68 256	74 405
TOTAL	107 665	119 708
<i>(*) dont parties liées</i>	<i>21 565</i>	<i>23544</i>
ENGAGEMENTS RECUS		
Cautions reçues des locataires	14	14
TOTAL	14	14

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	147 868	163 122

3.5.4.7 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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

IV – COMPTES ANNUELS

4.1 - BILAN

ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2017			30/09/2016
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1&9	17 846		17 846	44 514
Autres titres immobilisés	1				96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
ACTIF IMMOBILISE		17 848		17 848	44 612
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	75 467	3	75 464	85 234
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	19 847	0	19 847	19 502
Charges constatées d'avance	4	20		20	20
ACTIF CIRCULANT		95 334	3	95 331	104 755
TOTAL GENERAL		113 182	3	113 179	149 367

PASSIF**(En milliers d'€uros)**

PASSIF	Notes	30/09/2017	30/09/2016
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 061	19 55
Autres réserves			
Report à nouveau		16 386	18 351
Résultat		5 311	2 124
CAPITAUX PROPRES		48 757	47 430
Provisions pour risques et charges	7	650	300
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		650	300
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		7 505	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	134	140
Dettes fiscales et sociales	2	1	
Autres dettes	2	56 131	101 497
DETTES		63 771	101 637
TOTAL GENERAL		113 179	149 367

4.2 - COMPTE DE RESULTAT

(En milliers d'€uros)

(En milliers d'€uros)	Notes	2016/2017	2015/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		0	2
Autres achats et charges externes		244	227
Impôts, taxes et versements assimilés		39	32
Dotations d'exploitation		0	1
CHARGES D'EXPLOITATION		283	260
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 283	- 258
Produits financiers de participations		5 619	2 409
Autres intérêts et produits assimilés		1 166	652
PRODUITS FINANCIERS	6	6 785	3 061
Intérêts et charges assimilées		836	493
CHARGES FINANCIERES	6	836	493
RESULTAT FINANCIER	6	5 948	2 568
RESULTAT COURANT		5 666	2 310
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations de capital		26 760	
Reprises Provisions dépréciation		801	114
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	27 561	114
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		27 565	
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.		350	300
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	27 915	300
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7	- 354	186
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
RESULTAT NET		5 311	2 124

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Le 29 septembre 2017 notre actionnaire principal, la société Fiducial SC a reclassé sa participation dans Fiducial Real Estate sous sa filiale Fiducial Financial Services. Cette opération a fait l'objet d'une dérogation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) en date du 18 juillet 2017. La société Fiducial Financial Services détient désormais plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

4.3.2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations

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

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

Créances

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

4.4 - NOTES EXPLICATIVES SUR LES ETATS FINANCIERS (en milliers d'€uros)

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2016	Augmentation	Diminution	Reclas- sements	30/09/2017
Participations	45 315		-27 565	96	17 846
Autres titres immobilisés	96			-96	0
Autres immob. financières	2				2
VALEUR BRUTE	45 413	-	-27 565		17 848
Dépréciations cumulées	801		801		-
VALEUR NETTE	44 612	-	26 764		17 848

Une provision pour dépréciation des titres de participation de PS2I a été reprise sur l'exercice pour un montant de 801 k€ suite à la cession des titres

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	2		2
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales	4	4	
Autres Créances	75 463	75 463	
Charges constatées d'avance	20	20	
TOTAL GENERAL	75 489	75 487	2

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	7 505	7 505		
Fournisseurs et comptes rattachés	134	134		
Dettes fiscales	1-	1		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-		
Autres Dettes	56 131	56 131		
TOTAL GENERAL	63 771	63 771	-	-

Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 19 847 K€ dont 250 K€ de disponibilités et 19 597 K€ de comptes à terme.

La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

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

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Etat, charges à payer	Produits à recevoir
Honoraires	100		15		
Publications, annonces et insertions	12		3		
Frais bancaires	3				
Impôts et taxes				-	3
Cotisations			2		
Produits financiers					597
TOTAL	115	-	20	-	600

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2017, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 5 948 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élevant à - 354 K€ est essentiellement composé d'une dotation aux provisions pour risque liée à un litige.

La participation détenue par F.R.E dans la société PS2I au 30/09/2016 a fait l'objet d'un reclassement (cession) auprès de la société Escurial. Cette opération n'a aucun impact significatif sur le résultat.

Note 8 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	17 846	
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	75 463	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23	
Dettes sur immobilisations		
Autres dettes	56 131	
Produits de participations	5 613	
Autres produits financiers	949	
Charges financières	831	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 1.05 % sur l'exercice.

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

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	38 771 675	100,00%	16 649 475	8 060 306	1 345 742
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 404 504	100,00%	100 000	1 114 453	458 852
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	3 447 433	100,00%	1 000 000	1 444 016	-

4.5 - AUTRES INFORMATIONS

Note 10 – Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

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

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

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2017.

Note 12 - Engagements financiers

En milliers d'€uros

	30/09/2017	30/09/2016
ENGAGEMENTS DONNES		
Avals et cautions	137 496	145 355

4.6 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Chiffres en €uros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2017 12 mois	30/09/2016 12 mois	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	4 859 115	2 308 327	14 508 806	1 830 748	4 910 703
Impôts sur les bénéfices	+535	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	450 909	(184 108)	(919 951)		
Résultat net	5 310 559	2 124 219	13 588 855	1 830 748	4 910 703
Résultat distribué (1)	4,103 800	3 983 100	1 400 120	1 207 000	1 086 300
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	2,01	0,96	6,01	0,76	2,03
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	2,20	0,88	5,63	0,76	2,03
Dividende attribué (1)	1,70	1,65	0,58	0,50	0,45
PERSONNEL					
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

V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

V. Attestation du Rapport Financier Annuel

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

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VI – RAPPORTS DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES SUR LES
COMPTES ANNUELS ET LES COMPTES CONSOLIDES**

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 2017

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
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 CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2017

Aux Actionnaires,

1. **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2017**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

2. **FONDEMENT DE L'OPINION**

- ***Référentiel d'audit***

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

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

- ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

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

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

- ***Evaluation des immeubles de placement***

Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 septembre 2017 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 « Note1 -Actifs immobiliers » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment :

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

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

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

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

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

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

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

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

5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

- ***Désignation des Commissaires aux comptes***

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

Au 30 septembre 2017, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 24^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

- ***Objectif et démarche d'audit***

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

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

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

En outre :

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

- **Rapport au Conseil d'administration**

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2018

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 Rue du capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Annuels

Exercice clos le 30 Septembre 2017

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

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

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2017

Aux Actionnaires,

8. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2017**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

9. FONDEMENT DE L'OPINION

- **Référentiel d'audit**

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

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

- **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2016 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

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

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

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

- ***Titres de participations***

Risques identifiés

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 septembre 2017 s'élèvent à 17 846 K€.

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

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

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

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

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

- ***Avances en comptes courants***

Risques identifiés

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

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

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

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

Nous avons contrôlé que les notes 4.3.2 « Règles et méthodes comptables » et 4.4 « Note 8 -Eléments concernant les entreprises liées et les participations » dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

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

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

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

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

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

12. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

- ***Désignation des Commissaires aux comptes***

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

Au 30 septembre 2017, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 24^{ème} année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

- ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

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

- ***Rapport au Conseil d'administration***

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2018

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE
DE L'EXERCICE 2016/2017**

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
955 512 599 RCS Nanterre

**Honoraires des contrôleurs légaux des comptes
au titre de l'exercice 2016/2017**

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (Aduline, Ampersand, Debonhomme)				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	45,0	45,0	47%	48%	45,0	45,0	67%	82%					90,0	90,0	49%	49%
- Filiales intégrées globalement	49,9	48,9	52%	52%	22,5	9,6	33%	18%	20,2	35,2	100%	100%	92,6	93,7	51%	51%
2 - Services autres que la certification des comptes																
- Emetteur (1)	1,0															
- Filiales intégrées globalement (2)	0,5															
Sous-total	96,4	93,9	100%	100%	67,5	54,6	100%	100%	20,2	35,2	100%	100%	182,6	183,7	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	96,4	93,9	100%	100%	67,5	54,6	100%	100%	20,2	35,2	100%	100%	182,6	183,7	100%	100%

- (1) Attestations des covenants financiers
(2) Attestation pour la garantie financière

