



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Semestriel 2021





FIDUCIAL

REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre
www.fiducial-real-estate.fr

Rapport Financier semestriel Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2021

État d'avancement des travaux d'audit :
Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité

Sommaire

Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2021	page 3
Rapport semestriel d'activité	page 17
Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	page 19
Rapport des contrôleurs légaux	page 20

Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2021

I - Bilan

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	31.03.2021			31.03.2020	30.09.2020
	Brut	Amort. et prov	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	26 883	994	25 889	25 974	25 911
Immeubles de placement	764 922	164 440	600 482	603 869	599 716
Immobilisations corporelles	1 003	821	182	256	182
Actifs financiers	1 301	25	1 276	1 269	1 261
Actifs d'impôts différés	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	794 109	166 280	627 829	631 368	627 070
ACTIFS COURANTS					
Stocks	21 969	1 503	20 467	19 851	20 051
Clients et autres débiteurs	14 563	898	13 665	12 306	14 244
Trésorerie et équivalent de trésorerie	26 705		26 705	33 765	32 743
TOTAL ACTIFS COURANTS	63 237	2 401	60 837	65 922	67 038
TOTAL ACTIF	857 346	168 681	688 666	697 290	694 108

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	AVANT RÉPARTITION		
	31.03.2021	31.03.2020	30.09.2020
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	364 534	338 572	339 167
Résultat net -Part Groupe	15 192	14 356	24 510
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	404 726	377 928	388 677
Participation ne donnant pas le contrôle	1 554	1 561	1 513
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	406 280	379 489	390 190
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 032	2 648	2 200
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	2 506	3 093	2 859
Passifs financiers long terme	174 089	196 904	190 375
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	176 595	199 997	193 234
Passifs courants			
Dettes financières (part à moins d'un an)	58 503	58 251	61 791
Dettes fournisseurs et autres dettes	44 499	55 905	45 869
Dettes sur immobilisations	757	1 000	824
TOTAL PASSIFS COURANTS	103 759	115 156	108 484
TOTAL PASSIF	688 666	697 290	694 108

II - Compte de résultat

En milliers d'euros

	31.03.2021 (6 mois)	31.03.2020 (6 mois)	30.09.2020 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	40 856	43 215	79 948
Achats consommés	-490	-395	-739
Charges de personnel	-2 996	-3 234	-6 390
Charges externes	-8 274	-11 292	-19 277
Impôts et taxes	-2 986	-3 131	-6 061
Dotation aux amortissements et dépréciations	-7 292	-7 896	-14 145
Reprise de provisions pour dépréciation	401	784	604
Autres produits d'exploitation	391	661	1 355
Autres charges d'exploitation	-304	-407	-570
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	19 306	18 306	34 725
Autres produits et charges opérationnels	-535	-1 092	-1 385
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	18 771	17 214	33 340
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	124	114	219
Coût de l'endettement financier brut	-2 740	-3 087	-5 785
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	-2 616	-2 973	-5 566
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-1 001	706	-2 664
CHARGE D'IMPOT	80	-521	-458
RÉSULTAT NET	15 234	14 426	24 652
dont part revenant au Groupe	15 192	14 356	24 510
dont participation ne donnant pas le contrôle	42	70	142
NOMBRE D'ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)	6,31	5,98	10,21
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	6,31	5,98	10,21

Présentation du résultat global :

Résultat net	15 234	14 426	24 652
Écarts de conversion	69	-59	30
Écarts actuariels PIDR	3	18	4
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	787	1 268	1 791
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-2	-6	-9
RÉSULTAT GLOBAL	16 091	15 647	26 468
Part du groupe	16 049	15 577	26 326
Participation ne donnant pas le contrôle	42	70	142

III - Tableau des flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros

Tableau des flux de trésorerie	31.03.2021 (6 mois)	31.03.2020 (6 mois)	30.09.2020 (12 mois)
Opérations d'exploitations			
Résultat net	15 234	14 426	24 652
Amortissements et provisions	7 346	6 916	13 284
Plus et moins-values de cession	-174	1 087	996
Impôt différé	-282	267	130
Variation du besoin en fonds de roulement	490	4 658	2 908
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	22 614	27 354	41 970
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-11 300	-11 223	-18 414
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	616	628	621
Acquisitions d'immobilisations financières	-33	-21	-26
Cessions d'actifs financiers	17	49	60
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-65	595	412
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-10 765	-9 972	-17 346
Opérations de financements			
Dividendes versés			-120
Nouveaux emprunts	2 954	615	10 098
Remboursements d'emprunts	-13 091	-12 590	-28 874
Variation des comptes courants	-88	4 848	-1 659
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-2	10	-34
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-10 227	-7 117	-20 589
VARIATION DE TRÉSORERIE	1 622	10 265	4 035
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	4 146	111	111
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	5 768	10 376	4 146

IV - Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2019	25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	30 023	-30 023	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-120	-120
Resultat de l'exercice	-	-	24 510	-	-	24 510	142	24 652
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	1 782	-	1 782	-	1 782
- Écarts actuariels PIDR	-	-	-	4	-	4	-	4
- Écart de conversion	-	-	-	-	30	30	-	30
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 30/09/2020	25 000	287 928	24 510	50 817	422	388 677	1 513	390 190
Changements de méthode	-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations	-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat	-	24 510	-24 510	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultat de l'exercice	-	-	15 192	-	-	15 192	42	15 234
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	785	-	785	-	785
- Écarts actuariels PIDR	-	-	-	3	-	3	-	3
- Écart de conversion	-	-	-	-	69	69	-	69
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations	-	-	-	-	-	-	-	-
Au 31/03/2021	25 000	312 438	15 192	51 605	491	404 726	1 554	406 280

V - Annexe aux comptes consolidés semestriels

1 - Informations relatives à l'entreprise

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 31 mars 2021 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »).

L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

2 - Règles et méthode de consolidation

A - Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2021 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

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

- Amendements à IAS 1 et IAS 5 : Définition du terme significatif ;
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 : Réforme des taux d'intérêt de référence.

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 29 juin 2021.

B - 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.

C - 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 6 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Élimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

D - Écart de première consolidation

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

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

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

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

E - 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.

G - 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.

H - 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 - Principes et méthodes comptables

A - 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.

B - 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.

C - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier

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

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

Contrats de location - IFRS 16

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

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

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

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

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

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

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

D - 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.

E - Stocks

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

• Coût des stocks :

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

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

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

F - 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.

G - Les valeurs mobilières de placement

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

H - Passifs financiers

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière. Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

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

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

I - 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.

J - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
 - des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

4 - Sociétés consolidées

Au 31 mars 2021, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2021	09/2020
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	TOP	TOP
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOCIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOCIAL	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%
IMMOCIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA 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 HYÈRES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2021	09/2020
DAME ARC-EN-CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TRÈFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 Da Gouda - Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 Delaware - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 Delaware - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 New York - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2021	09/2020
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 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 DUCHÉ	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 Papeete - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 Genève - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021, le périmètre n'a subi aucune modification.

5 - Analyse du chiffre d'affaires

Par type de revenus :

En milliers d'euros	31.03.2021 (6 mois)	31.03.2020 (6 mois)	30.09.2020 (12 mois)
Revenus locatifs	31 427	30 803	61 678
Activités Prestataire	9 429	12 412	18 270
Total Société	40 856	43 215	79 948

En milliers d'euros	31.03.2021 (6 mois)	31.03.2020 (6 mois)	30.09.2020 (12 mois)
Loyers	28 590	28 141	55 965
Charges refacturées	2 837	2 662	5 713
Total	31 427	30 803	61 678

6 - Données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial et de ses filiales qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

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

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, travaux, ...). Il en est dérogé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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

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

Secteurs d'activité (K€)	31.03.2021 (6 mois)		
	Activité Foncière ⁽²⁾	Activité Prestataires ⁽¹⁾	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	31 427	9 429	40 856
Ventes intersectorielles	712	2 340	3 052
Résultat opérationnel courant	15 708	3 598	19 306
Autres produits et charges opérationnels	-550	15	-535
Coûts de l'endettement financier brut	-2 489	-251	-2 740
Actifs	636 065	52 601	688 666
Dettes	237 250	45 135	282 385
Charge d'amortissement	-6 513	-44	-6 557
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	-302	-32	-334
Investissements	11 247	86	11 333

Secteurs d'activité (K€)	30.09.2020 (12 mois)		
	Activité Foncière ⁽²⁾	Activité Prestataires ⁽¹⁾	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	61 678	18 270	79 948
Ventes intersectorielles	1 441	4 811	6 252
Résultat opérationnel courant	30 925	3 800	34 725
Autres produits et charges opérationnels	-5 212	-574	-5 786
Coûts de l'endettement financier brut	-1 220	-165	-1 385
Actifs	637 673	56 435	694 108
Dettes	252 814	51 104	303 918
Charge d'amortissement	-12 879	-89	-12 968
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	-639	66	-573
Investissements	18 201	239	18 440

Secteurs d'activité (K€)	31.03.2020 (6 mois)		
	Activité Foncière ⁽²⁾	Activité Prestataires ⁽¹⁾	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	30 803	12 412	43 215
Ventes intersectorielles	619	2 400	3 019
Résultat opérationnel courant	15 101	3 204	18 306
Autres produits et charges opérationnels	-981	-111	-1 092
Coûts de l'endettement financier brut	-2 706	-381	-3 087
Actifs	641 528	55 762	697 290
Dettes	254 554	63 247	317 801
Charge d'amortissement	-6 461	-47	-6 508
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	-673	70	-603
Investissements	11 015	229	11 244

⁽¹⁾ Dont la société Holding FIDUCIAL REAL ESTATE

⁽²⁾ Dont la société Domocial

7 - Gestion des 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 crédit bails au 31 mars 2021 s'élève à 194 782 K€.

Près de 73 % de la dette est couverte à taux fixe par des swaps ; des couvertures étant en cours de négociation pour une partie des emprunts restant à taux variables.

• Risque de change :

Au 31/03/2021, le Groupe est exposé au risque de change au titre d'actifs et d'emprunts en dollars et en francs suisses.

Le capital restant dû au 31 mars 2021 des emprunts en francs suisses s'élève à 44 663 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31.03.2021	31.03.2020	30.09.2020
Dollars / Euros	0,85290	0,91274	0,85410
Franc suisse / euros	0,90330	0,94473	0,92560

Au 31 mars 2021, l'impact sur le compte de résultat est de – 1 001 K€ contre + 694 K€ au 31.03.2020.

• Risque sur actions :

Au 31.03.2021, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

8 - Point de situation sur la crise sanitaire Covid-19

L'activité Foncière qui repose sur la facturation de loyers et de charges dans le cadre de baux locatifs continue à montrer sa résilience avec une progression du chiffre d'affaires. La crise sanitaire a eu des impacts non significatifs en terme de recouvrement.

Pour l'activité Prestataires un certain attentisme des investisseurs pour les parts de SCPI est constaté et devrait perdurer encore quelques mois. Toutefois, le maintien du niveau des distributions et du rendement des principales SCPI, malgré un contexte économique difficile, conduit à rester confiant dans la reprise de la collecte.

Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2021 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2021 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1 - Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2020 au 31 mars 2021, le périmètre n'a subi aucune modification.

2 - Evènements significatifs du premier semestre 2020/2021

Le Conseil d'administration de la société FIDUCIAL REAL ESTATE réuni le 29 juin 2021 a arrêté les comptes du premier semestre 2020/2021. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos Commissaires aux comptes.

Un chiffre d'affaires de 40.9M€ contre 43.2 M€ pour le premier semestre 2019/2020.

Un résultat opérationnel courant, s'élevant à 19.3 M€ , en hausse de 1 M€ contre 18.3 M€ au premier semestre de l'an dernier.

Une baisse du coût de l'endettement financier net de -0.4 M€ faisant ressortir un résultat financier net de -2.6 M€.

Le résultat net part du groupe ressort pour le semestre à 15.2 M€ contre 14.4 M€ l'an dernier. Il intègre des effets de change négatifs de 1.0 M€ contre des effets positifs de 0.7 M€ sur le premier semestre 2019/2020.

Le chiffre d'affaires consolidé hors taxes du premier semestre s'établit à fin mars 2021 à 40.9 M€, contre 43.2 M€ au titre du premier semestre 2019/2020 soit une baisse de 2.3 M€.

FIDUCIAL REAL ESTATE gère deux activités distinctes celle de Foncière (location d'immeubles) et celle de Prestataires (technique et gestion de biens).

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière progresse sur le semestre pour s'établir à 31.4 M€ (30.8 M€ en 2019/2020) en augmentation de 0.6 M€. Cela se répartit entre les livraisons de nouvelles opérations et les revalorisations de loyers. L'activité reste très peu affectée par la crise sanitaire.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires, s'établit à 9.5 M€ contre 12.4 M€ pour l'exercice précédent. Cette baisse s'explique par une baisse des honoraires cycliques liée à la souscription de parts de SCPI à hauteur de 4.7 M€, en lien avec l'attentisme des investisseurs. Les honoraires cycliques de transactions des activités de IMMOBILIAIRES Transactions et FIDUCIAL Gérance sont en progression de 1.3 M€.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de 1 M€ atteignant 19.3 M€ contre 18.3 M€ à fin mars 2020. Le résultat opérationnel ressort quant à lui, à 18.8 M€ contre 17.2 M€ l'an dernier. La maîtrise des coûts et des risques explique cette progression. Ramené au chiffre d'affaires la marge sur le résultat opérationnel courant est de 47 % (42 % l'an dernier).

Le coût de l'endettement financier est de 2.6 M€ contre 3 M€ en 2020 en lien avec le désendettement du Groupe. Le Groupe a réalisé sur le semestre des investissements pour 11.3 M€ et dispose d'un carnet d'opérations de l'ordre de 5.000 m².

La structure financière de la Société présente au 31 mars 2021 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie de 13.5 M€) s'élevant à 219.1 M€ pour des capitaux propres part du Groupe d'un montant de 404.7 M€ et une trésorerie active de 26.7 M€. Par ailleurs, la Société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.

3 - Chiffres clés synthétiques de l'activité

D'une manière synthétique, les chiffres clés de l'activité se présentent comme suit :

En millions d'euros	31.03.2021 (6 mois)	31.03.2020 (6 mois)	31.03.2019 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	40.9	43.2	39.0
Résultat opérationnel courant	19.3	18.3	16.7
Résultat opérationnel	18.8	17.2	16.3
Coût de l'endettement financier net	-2.6	-3.0	-3.4
Autres produits et charges financiers	-1.0	+0.7	+1.6
Charge d'impôt	-	-0.5	-0.3
Bénéfice consolidé part du groupe	15.2	14.4	14.2

En millions d'euros	31.03.2021	31.03.2020	30.09.2020
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	404.7	377.9	388.7
Dettes financières moyen et long terme*	174.1	196.9	190.4
Dettes financières à moins d'un an	58.5	58.3	61.8
Actifs non courants	627.8	631.4	627.1
Total du bilan	688.7	697.3	694.1
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	6.31	5.98	10.21

* Y compris 13.5 M€ de dépôts de garantie

4 - Evènements survenus après la clôture du semestre

Il n'y a pas d'évènements majeurs survenus après la clôture semestrielle.

5 - Conclusion et perspectives

L'activité Foncière qui repose sur la facturation de loyers et de charges dans le cadre de baux locatifs continue à montrer sa résilience avec une progression du chiffre d'affaires. La crise sanitaire a eu des impacts non significatifs en terme de recouvrement.

Pour l'activité Prestataires un certain attentisme des investisseurs pour les parts de SCPI est constaté et devrait perdurer encore quelques mois. Toutefois, le maintien du niveau des distributions et du rendement des principales SCPI, malgré un contexte économique difficile, conduit à rester confiant dans la reprise de la collecte.

Au vu des perspectives actuelles, le chiffre d'affaires de l'exercice devrait s'inscrire dans une fourchette entre 80 et 82 M€.

Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

À ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote
Président et Directeur Général

Rapport des contrôleurs légaux

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2021

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, relatifs à la période du 1^{er} Octobre 2020 au 31 Mars 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés.

En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir.

Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Président du Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la Direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne relative à l'information financière intermédiaire.

• Observations

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la « **Note 8 – Point de situation sur la crise sanitaire Covid-19** » de l'annexe concernant l'impact Covid-19 sur les comptes semestriels.

2. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 30 Juin 2021

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIÉS
Olivier DURAND



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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