

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social :41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre
www.fiducial-real-estate.fr

**Rapport Financier semestriel
Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2018**

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

Sommaire :

- 1° Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2018
- 2° Rapport semestriel d'activité
- 3° Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel
- 4° Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités

1° Comptes consolidés pour la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 mars 2018

I – Bilan

(En milliers d'euros)

BILAN ACTIF	31/03/2018			31/03/2017	30/09/2017
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 883	688	26 195	26 246	26 218
IMMEUBLES DE PLACEMENT	680 013	123 370	556 643	561 173	558 325
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	756	671	85	88	87
ACTIFS FINANCIERS	1 178	1	1 177	1 243	1 163
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	397		397	402	411
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	709 227	124 730	584 497	589 152	586 204
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	18 530	1 223	17 307	16 350	16 718
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	19 456	1 172	18 284	13 704	21 383
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE	30 603		30 603	37 516	36 848
TOTAL ACTIFS COURANTS	68 589	2 395	66 194	67 570	74 949
TOTAL ACTIF	777 816	127 125	650 691	656 722	661 153

BILAN PASSIF	AVANT REPARTITION		
	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	285 446	266 222	267 346
Résultat net - part groupe	11 247	14 186	21 003
CAPITAUX PROPRES GROUPE	321 693	305 408	313 349
Participation ne donnant pas le contrôle	1 455	1 503	1 425
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	323 148	306 911	314 774
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 266	2 696	3 290
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	2 427	2 990	2 475
Passifs financiers long terme	194 106	215 403	199 277
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	196 533	218 393	201 752
PASSIFS COURANTS			
DETTES FINANCIERES (part à moins d'un an)	54 602	39 720	67 092
Dettes fournisseurs et autres dettes	72 161	87 764	71 963
Dettes sur immobilisations	981	1 238	2 282
TOTAL PASSIFS COURANTS	127 744	128 722	141 337
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	650 691	656 722	661 153

II – Compte de résultat

(En milliers d'euros)

	31/03/2018 (6 mois)	31/03/2017 (6 mois)	30/09/2017 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES	39 388	36 550	73 666
Achats consommés	- 500	- 764	- 1 224
Charges de personnel	- 3 115	- 2 899	- 6 127
Charges externes	- 10 135	- 8 497	- 17 241
Impôts et taxes	- 2 598	- 2 783	- 5 399
Dotation aux amortissements et dépréciations	- 6 636	- 7 273	- 13 777
Reprise de provisions pour dépréciation	583	421	338
Autres produits d'exploitation	276	641	1 438
Autres charges d'exploitation	- 248	- 187	- 490
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	17 015	15 209	31 184
Autres produits et charges opérationnels	444	1 818	1 390
RESULTAT OPERATIONNEL	17 459	17 027	32 574
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	157		317
Coût de l'endettement financier brut	- 3 984	- 4 399	- 8 786
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	- 3 827	- 4 399	- 8 469
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 2 161	1 829	- 3 152
CHARGE D'IMPOT	- 193	- 191	174
RESULTAT NET	11 278	14 266	21 127
dont part revenant au Groupe	11 247	14 186	21 003
dont participation ne donnant pas le contrôle	31	80	124
NOMBRE D' ACTIONS	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)	4,67	5,91	8,75
RESULTAT DILUE PAR ACTION	4,67	5,91	8,75

Présentation du résultat global

	11 278	14 266	21 127
Résultat net	11 278	14 266	21 127
Ecart de conversion	- 62	111	- 79
Ecart actuariels PIDR	- 3	13	23
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	1 293	3 314	4 620
impôts différés sur Instruments de couverture	- 28	- 16	- 26
RESULTAT GLOBAL	12 478	17 688	25 665
Part du groupe	12 447	17 608	25 541
Participation ne donnant pas le contrôle	30	80	124

III – Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
	6 MOIS	6 MOIS	12 MOIS
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net consolidé	11 278	14 266	21 127
Amortissements et dépréciations	5 758	5 234	11 929
Plus et moins-values de cession	54	1	334
Impôt différé	- 4	105	- 378
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	3 235	660	4 672
FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE	20 321	20 266	37 684
OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 8 343	- 12 899	- 24 234
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	197	1 298	1 825
Acquisitions d'immobilisations financières	- 32	- 82	- 143
Cessions d'actifs financiers	16	364	489
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	- 1 293	- 681	- 4 085
Incidence des variations de périmètre			
FLUX DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS	- 9 455	- 12 000	- 26 148
OPERATIONS DE FINANCEMENTS			
Dividendes versés	- 4 104	- 3 983	- 4 105
Nouveaux emprunts	12 687	12 686	15 286
Remboursements d'emprunts	- 12 768	- 15 061	- 33 032
Variation des comptes courants	2 653	375	18 711
Incidence variation de change trésorerie	- 30	48	- 55
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	- 1 562	- 6 685	- 40 617
VARIATION DE TRESORERIE	9 304	1 581	- 29 081
TRESORERIE A L'OUVERTURE	6 554	35 635	35 635
TRESORERIE A LA CLOTURE	15 858	37 216	6 554

IV – Tableau de variation des capitaux propres (En milliers d'€uros)

	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 30/09/2016	25 000	199 655	23 950	42 630	554	291 789	1 423	293 212
Changements de méthode						-		-
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				4 594		4 594		4 594
Ecart 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
Changements de méthode						-		-
Opérations sur capital						-		-
Affectation du résultat		21 003	- 21 003			-		-
Dividendes versés		- 4 104				- 4 104		- 4 104
Resultat de l'exercice			11 247			11 247	31	11 278
Résultats enregistrés directement en capitaux propres						-		-
Juste valeur des instruments dérivés				1 265		1 265		1 265
Ecart actuariels PIDR				- 3		- 3		- 3
Ecart de conversion					- 62	- 62		- 62
Variation de périmètre						-		-
Autres variations						-		-
Au 31/03/2018	25 000	236 523	11 247	48 509	413	321 693	1 455	323 148

V - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS DE FIDUCIAL REAL ESTATE

1. INFORMATIONS RELATIVES A 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 2018 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. REGLES ET METHODE DE CONSOLIDATION

A : Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2018 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 2017, 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 12 – Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2018, 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
- IFRS 16 – Contrat de location

Date d'arrêt des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 28 juin 2018.

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 1er 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,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

D - 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.

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 METHODES 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 d'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.

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 couts 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

1 – 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.

2 - Les 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 - Les 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 :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

4 – SOCIETES CONSOLIDEES

Au 31 mars 2018, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			03/2018	09/2017
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%
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%
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	
			03/2018	09/2017
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	
			03/2018	09/2017
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	
			03/2018	09/2017
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE SUISSE	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	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 PERLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NACRE	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%

IG : Intégration globale

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2017 au 31 mars 2018, le périmètre n'a subi aucune modification.

5 – ANALYSE DU CHIFFRE D’AFFAIRES

Par type de revenus

En milliers d'euros	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
Loyers et charges locatives	28 874	28 936	57 483
Prestations immobilières	10 514	7 614	16 183
	39 388	36 550	73 666

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 immobilières 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).

6 – DONNEES SECTORIELLES PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Conformément aux critères d'identification de la norme IFRS8, FIDUCIAL REAL ESTATE présente une information selon 2 secteurs d'activités.

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2018 (6 mois)		
	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	28 874	10 514	39 388
Ventes intersectorielles	594	1 969	2 563
Résultat opérationnel courant	14 781	2 234	17 015
Autres produits et charges opérationnels	344	100	444
Coûts de l'endettement financier brut	- 3 386	- 598	- 3 984
Actifs	599 088	51 603	650 691
Dettes	234 131	93 412	327 543
Charge d'amortissement	6 360	7	6 367
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	321	- 7	314
Investissements	8 347	28	8 375

Secteurs d'activité (K€)	31/03/2017 (6 mois)		
	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	28 936	7 614	36 550
Ventes intersectorielles	606	2 227	2 833
Résultat opérationnel courant	13 540	1 669	15 209
Autres produits et charges opérationnels	214	1 604	1 818
Coûts de l'endettement financier brut	- 3 897	- 502	- 4 399
Actifs	602 969	53 753	656 722
Dettes	246 907	102 903	349 810
Charge d'amortissement	6 258	5	6 263
Autres charges calculées (Reprises - Dotations)	- 579	- 10	- 589
Investissements	12 959	22	12 981

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2017 (12 mois)		
	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	57 483	16 183	73 666
Ventes intersectorielles	1 303	4 140	5 443
Résultat opérationnel courant	28 312	2 872	31 184
Coûts de l'endettement financier brut	- 7 460	16 246	8 786
Autres produits et charges opérationnels	260	1 130	1 390
Actifs	605 727	55 426	661 153
Dettes	256 335	90 044	346 379
Charge d'amortissement	12 614	12	12 626
Autres charges calculées (Reprise - Dépréciation)	- 743	- 70	- 813
Investissements	24 341	36	24 377

(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 baux au 31 mars 2018 s'élève à 215 309 K€.

Près de 80% 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 31/03/2018, 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 2018 des emprunts en dollars s'élève à 550 K€ et des emprunts en francs suisses s'élève à 27 197 K€.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
Dollars / Euros	0,81162	0,93537	0,84703
Franc suisse / euros	0,84897	0,93493	0,87283

Au 31 mars 2018, l'impact sur le compte de résultat est de – 2 162 K€ contre + 1 815 K€ au 31/03/2017.

Risque sur actions :

Au 31/03/2018, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

2° Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2018 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 2018 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 2017 au 31 mars 2018, le périmètre n'a subi aucune modification.

2) Evènements significatifs du premier semestre 2017/2018

Un chiffre d'affaires de 39.4 M€ contre 36.5 M€ (+7.9%) pour le premier semestre 2016/2017

Un résultat opérationnel courant passant de 15.2 M€ à 17 M€ (+11.8%)

Un résultat opérationnel de 17.5 M€ contre 17 M€ fin mars 2017.

Le résultat net part du groupe ressort à 11.2 M€ pour 14.2 M€ l'an dernier. Il intègre des effets de change négatifs de 2.2 M€ contre des effets positifs de 1.8 M€ sur 2017

Le chiffre d'affaires consolidé HT du premier semestre s'établit à fin mars 2018 à 39.4 M€, pour 36.5 M€ au titre du premier semestre 2016/2017.

Le niveau d'activité de FIDUCIAL REAL ESTATE doit être analysé en distinguant l'activité Foncière de celle de Prestation de Services.

Le chiffre d'affaires de la Foncière s'établit à 28.9 M€ stable par rapport au premier semestre 2016/17.

Pour l'activité de prestations de services le chiffre d'affaires global passe de 7.6 M€ à 10.5 M€. Cette progression s'explique principalement par la hausse de la collecte par les SCPI gérées par Fiducial Gérance, ce qui génère des honoraires de souscription plus importants.

Dans ce contexte le résultat opérationnel courant est de 17 M€ contre 15.2 M€ (+11.8%) à fin mars 2017

Le résultat opérationnel ressort à 17.5 M€ contre 17 M€ au 31 mars 2017.

Le coût de l'endettement financier net est de -3.8 M€ pour -4.4 M€ en 2017. Le Groupe continue à profiter de la période actuelle de taux extrêmement bas.

Sur ces bases, le résultat net part du Groupe s'établit à 11.2 M€ contre 14.2 M€ au 31 mars 2017.

Le premier semestre a été marqué par une variation des cours de change (en dollars et en francs suisses) concourant à un effet de change négatif de – 2.2 M€ (autres produits et charges financiers) contre un gain de +1.8 M€ à fin mars 2017 en lien avec les évolutions du dollar et du Franc suisse.

Hors effet de change le résultat Net part du Groupe ressort à 13.4 M€ contre 12.4 M€ fin mars 2017

La société a investi 8.3 M€ sur le semestre et dispose d'un carnet d'opérations de l'ordre de 11.797 m2.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2018 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie) de 236.4 M€ pour des capitaux propres de 323.1 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'€uros)	31/03/2018 (6 mois)	31/03/2017 (6 mois)	31/03/2016 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	39.4	36.5	36.7
Résultat opérationnel courant	17.0	15.2	14.8
Résultat opérationnel	17.5	17.0	20.0
Coût de l'endettement financier net	-3.8	-4.4	-5.0
Autres produits et charges financiers	-2.2	1.8	-0.4
Charge d'impôt	-0.2	-0.2	-0.1
Bénéfice consolidé part du groupe	11.2	14.2	14.5

(en Millions d'€uros)	31/03/2018	31/03/2017	30/09/2017
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	321.7	305.4	313.3
Dettes financières moyen et long terme*	194.1	215.4	199.3
Dettes financières à moins d'un an	54.6	39.7	67.1
Actifs non courants	584.5	589.1	586.2
Total du bilan	650.7	656.7	661.2
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	4.67	5.91	8.75

* Y compris 12.4 M€ de dépôts de garantie

4) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

Aucun élément significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice

5) Conclusion et perspectives

FIDUCIAL REAL ESTATE, de part sa structure financière, a l'opportunité de poursuivre son développement. La société anticipe un chiffre d'affaires annuel autour de 77 M€.

3° Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

A 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

4° Rapport des contrôleurs légaux

CABINET ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

CABINET BOREL & ASSOCIES
17 rue Louis GUERIN – Immeuble ODIN
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2018

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 2017 au 31 Mars 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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.

I- 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.

.../...

II- VERIFICATION SPECIFIQUE

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 29 Juin 2018

Les Commissaires aux Comptes Inscrits

Pour le Cabinet ESCOFFIER

Pour le Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL