



FIDUCIAL
REAL ESTATE

COMPTES CONSOLIDES

DU GROUPE FIDUCIAL REAL ESTATE

AU 30 SEPTEMBRE 2017

Etat d'avancement des travaux d'audit : les comptes sont certifiés

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
Dotation 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 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%
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 Escorial 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 mouv.	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 impôts		
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 ≤ 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'indentification 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.