

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2013

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutriévoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2013 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE établis en milliers d'euros tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France : ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Dans le cadre de l'établissement des comptes consolidés, votre société réalise un certain nombre d'opérations de retraitement dans le but de rendre homogènes les comptes des sociétés faisant partie du périmètre de consolidation.

Les opérations de retraitement les plus significatives sont précisées dans l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos travaux nous nous sommes assurés du bien fondé et de la cohérence de ces retraitements.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

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

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

Fait à LYON le 31 Janvier 2014

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER


Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Arnaud COSTARD

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2013			30/09/2012
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	26 781	454	26 327	25 451
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	612 013	72 168	539 845	532 719
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	743	495	248	320
ACTIFS FINANCIERS	1	993	95	898	1 037
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	80		80	367
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		640 610	73 212	567 398	559 894
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	2	10 688	1 048	9 640	9 642
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	17 193	964	16 229	16 125
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		36 448		36 448	42 616
TOTAL ACTIFS COURANTS		64 329	2 012	62 317	68 383
TOTAL ACTIF		704 939	75 224	629 715	628 277

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2013	30/09/2012
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		195 524	177 878
Résultat net -Part Groupe		15 149	14 595
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	235 673	217 473
Participation ne donnant pas le contrôle		1 391	1 281
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	4	237 064	218 754
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	1 172	2 735
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 731	2 824
Passifs financiers long terme	7	243 613	249 894
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		246 344	252 718
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	42 285	44 080
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	98 825	104 744
Dettes sur immobilisations	8	4 024	5 246
TOTAL PASSIFS COURANTS		145 134	154 070
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		629 715	628 277

3-2 : COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
(en milliers d'euros)

	Note	30/09/2013	30/09/2012
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	63 068	52 914
Achats consommés		- 1 160	- 824
Charges de personnel		- 6 249	- 2 849
Charges externes	12	- 14 605	- 11 320
Impôts et taxes		- 4 524	- 4 228
Dotation aux amortissements et dépréciations	13	- 10 801	- 9 504
Reprise de provisions pour dépréciation		591	101
Autres produits d'exploitation		712	875
Autres charges d'exploitation		- 92	- 208
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		26 940	24 957
Autres produits et charges opérationnels	14	630	- 1 020
RESULTAT OPERATIONNEL		27 570	23 937
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		32	177
Coût de l'endettement financier brut		- 11 034	- 9 705
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 11 002	- 9 528
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	- 774	544
CHARGE D'IMPOT	16	- 436	- 315
RESULTAT NET		15 359	14 638
dont part revenant au Groupe		15 149	14 595
dont participation ne donnant pas le contrôle		210	43
NOMBRE D' ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		6,36	6,06
RESULTAT DILUE PAR ACTION		6,36	6,06

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	15 359	14 638
Ecart de conversion		- 95	96
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	4 093	- 6 079
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		- 30	
RESULTAT GLOBAL		19 327	8 655
Part du Groupe		19 117	8 612
Participation ne donnant pas le contrôle		210	43

3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(en milliers d'euros)

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2013	30/09/2012
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		15 359	14 638
Amortissements et provisions	1	8 571	10 827
Plus et moins-values de cession		- 217	- 73
Impôt différé	16	281	253
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation		- 32	2 669
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		23 961	28 314
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 19 996	- 136 684
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 927	2 125
Acquisitions d'immobilisations financières	1	- 34	- 180
Cessions d'immobilisations financières	1	188	43
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		- 1 222	
Incidence des variations de périmètre (a)		- 1 000	- 20 405
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 20 138	- 155 101
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés		- 1 041	- 884
Nouveaux emprunts	7	28 125	108 614
Remboursements d'emprunts	7	- 31 931	- 25 374
Variation des comptes courants		- 4 944	43 757
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		- 9 791	126 113
VARIATION DE TRESORERIE		- 5 968	- 674
TRESORERIE A L'OUVERTURE		42 192	42 866
TRESORERIE A LA CLOTURE		36 224	42 192

(a) correspond au montant de l'investissement de P2SI déduction faite de la trésorerie de la société à date d'entrée et du solde du prix restant à payer.

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/13	30/09/12	VARIATION
Placements de trésorerie	23 444	30 582	-7 138
Disponibilités	13 004	12 034	969
Total actif	36 448	42 616	-6 168
Concours bancaires	-224	-424	200
Total passif	-224	-424	200
Tresorerie Nette	36 224	42 192	-5 969

La trésorerie nette s'élève à 36 224 K€ dont 12 780 K€ de disponibilités et 23 444 K€ de comptes à terme.

K€	30/09/2013		30/09/2012
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV			26 900
CAT	23 444	23 444	3 682
	23 444	23 444	30 582

Au 30/09/2013, 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 2.525 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 30/09/2011		25 000	123 237	13 052	48 314	101	209 705	1 278	210 983
Changements de méthode									
Changements d'estimation									
Opérations sur capital			13 052	- 13 052			-		-
Affectation du résultat			844	14 595			844	40	-
Dividendes versés			-				14 595	43	884
Résultat de l'exercice							-		14 638
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				- 6 079		6 079		6 079
Correction erreur							-		-
Ecart de conversion						96	96		96
Variation de périmètre							-		-
Autres variations							-		-
Au 30/09/2012		25 000	135 445	14 595	42 235	197	217 473	1 281	218 754
Changements de méthode									
Changements d'estimation									
Opérations sur capital									
Affectation du résultat			14 595	- 14 595			-		-
Dividendes versés			942	15 149			942	100	1 042
Résultat de l'exercice			-				15 149	210	15 359
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				4 063		4 063		4 063
Correction erreur							-		-
Ecart de conversion						95	95		95
Variation de périmètre							-		-
Autres variations			25				25		25
Au 30/09/2013		25 000	149 123	15 149	46 298	102	235 673	1 391	237 064

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 2013 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 2013 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 2004-R.03 du 2/07/2009 du CNC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2012, à l'exception des amendements de l'IAS 1 (Présentation des autres éléments du résultat global) 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.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2013, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 12 - Amendements Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 révisée - révision de la norme Avantages du personnel
- IAS 27 amendée - Etats financiers individuels
- IAS 28 amendée - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises.
- Amendements IAS 32 Instruments financiers - Présentation - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 - Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 et IFRS 9 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- Amendements à IFRS 1 - Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants
- IFRS 1 - Amendement Prêts publics
- IFRS 7 - Amendement Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 - Partenariats
- IFRS 12 - Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur
- Dispositions transitoires - modifications d'IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : Etats financiers consolidés, partenariats et informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

- Entités d'investissement - amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Etats financiers consolidés, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, Etats financiers individuels
- IFRIC 20 - Nouvelle interprétation, Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert
- IFRIC 21 - Taxes prélevées par une autorité publique

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 2014.

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.

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 1er 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 PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2013, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	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%
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
HONORE ET DEBRABANT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA 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%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU Verviers	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Msgr Tepano - Immeuble Ateivi 98713 Papeete	IG	100%	100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE ST BARTHELEMY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA RIVE	8, rue du Mont-de-Sion 1206 Genève	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2013	30/09/2012
FIDUCIAL GERANCE (Anciennement UFFI REAM)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
UFFI SAS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG		100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (PS2I)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street Albany, New York, 12207 USA	IG	100%	100%

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2012 au 30 septembre 2013, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Fusion absorption de FIDUCIAL GERANCE et UFFI REAM au 30 septembre 2013 avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2012.

- Dissolution anticipée et simplifiée de UFFI SAS au 1^{er} avril 2013 avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2012 par la société PS2I.

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	30/09/2012	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	Var Périmètre	30/09/2013
Immobilisations incorporelles	25 782	-	-	-	0	1 000	26 781
TOTAL	25 782	-	-	-	0	1 000	26 781
Immobilisations corporelles							
Installations techniques	44						44
Autres immobilisations corporelles	903		- 4	47	247		699
Immeubles de placement							
Terrains	86 751	- 300	279	942	134		87 538
Constructions	442 000	- 677	9 120	2 527	1 193		451 776
Agencements	11 576	- 12	363	511			12 438
Immobilisations en cours	54 999	- 422	- 9 524	15 934	726		60 261
Avances et acomptes	0						0
TOTAL	596 274	- 1 412	234	19 961	2 301	-	612 756
Actifs financiers							
Autres titres immobilisés	1						1
Autres immo. financières	1 135	-	-	46	188	-	992
TOTAL	1 136	-	-	46	188	-	993
TOTAL GENERAL	623 190	- 1 412	234	20 007	2 489	1 000	640 530

La variation de périmètre correspond à un complément de prix lié à l'acquisition du Groupe PS2I en application des clauses contractuelles.

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24 219 K€ de l'écart d'acquisition de PS2I affecté en Fonds de Commerce.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 82 261 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 15 251 K€
- Constructions 67 010 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2012	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	Autres mvt	30/09/2013
Immobilisations incorporelles	331		124			454
TOTAL	331	-	124	-	-	454
Immobilisations corporelles						
Installations techniques	39		1			40
Autres immobilisations corporelles	588		70	203		455
Immeubles de placement						
Constructions	60 485	- 50	10 124	883	525	70 201
Agencements	2 124	- 5	420	53	- 519	1 967
TOTAL	63 235	- 55	10 615	1 139	6	72 662
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	98			3		95
TOTAL	98	-	-	3	-	95
TOTAL GENERAL	63 664	- 55	10 739	1 142	6	73 212

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 2013 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/a0		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	6 à 7,25%	8 à 8,50%	2,5 à 3,5%	300 à 500€/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	6,50 à 8%			140 à 200€/m²		
Province	7 à 8,25%	8 à 11%	3,5 à 4%	120 à 150€/m²	35 à 45€/m²	120 à 180€/m²

* 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 (données au 19/12/2013 avant finalisation des comptes)

Avec un taux de rendement de	7%	8%
Revenus locatifs	48 383	48 383
La valeur de l'immobilier ressort à	691 186	604 788
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	-86 398	-67 199
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	115 198	86 398

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	
	30/09/2013	30/09/2012
Avances et acomptes versés	1 707	2 676
Créances Clients	8 085	7 714
Autres créances		
Créances sociales	11	12
Créances fiscales	6 161	5 354
Comptes courants	7	8
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	292	327
Créances fiscales IS	2	66
Sous total autres créances	6 473	5 767
Charges constatées d'avance	928	871
TOTAL	17 193	17 028

Toutes les créances 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 4 964 K€.

Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2012	Dotations	Reprises		30/09/2013
			utilisées	non utilisées	
Dépréciation sur stock	1 048				1 048
Dépréciation sur clients	805	61			866
Dépréciation sur débiteurs divers	98				98
	1 951	61	-	-	2 012

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2013, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

La société civile, de droit français, FIDUCIAL possède plus de 95% du capital social et des droits de vote de Fiducial Real Estate.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Variation de périmètre	30/09/2013
Provision avantage au personnel - IFC	190	48		70		168
Provision pour risques	2 545	142	1 403	280		1 004
	2 735	190	1 403	350	-	1 172

Provisions pour risques et charges

	30/09/2012	Dotation	Reprise		Variation de périmètre	30/09/2013
			Utilisée	Non utilisée		
Litige engagement de construire	90					90
Litiges fournisseurs						-
Litiges personnel	121	55	23	20	- 52	81
IFC et médaille du travail	191	47		70		168
Risque financier (1)	2 333	87	1 380	260	52	833
	2 735	190	1 403	350	0	1 172

Les reprises de provisions correspondent principalement aux litiges liés à l'acquisition du Groupe PS2I et trouvent leur contrepartie en autres charges opérationnelles pour des montants équivalents.

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 :

- Taux de rotation : 1% constant
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1%
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Taux de Charges sociales : 43 %
- Taux d'actualisation : 2,5%
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives des métiers de l'immobilier.

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 reportables, CICE,...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2013 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

en K€	30/09/2013	30/09/2012
Retraitement immobilier	2 079	1 877
Retraitement IAS 32/39	- 82	- 112
Provision pour grosse réparation		
Provision pour impôts	1 328	1 471
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 507	- 621
Décalage résultat	- 16	- 7
Autres	- 151	- 151
Impôts différés nets	2 651	2 457
Actifs d'impôts différés	80	367
Passifs d'impôts différés	2 731	2 824
Impôts différés nets	2 651	2 457

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

Base Impôts différés société française en K€	30/09/2013	30/09/2012
Retraitement credit bail	8 803	6 939
Retraitement immobilier	170 258	166 243
Retraitement IAS 32/39	- 7 251	- 11 405
Provision pour départ à la retraite	- 160	- 61
Provision pour grosse réparation	1 063	836
Provision pour impôts		
Autres retraitements	598	1 314
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	10	35
ARD	3	3
Effort construction		
Décalage résultat	- 6 330	- 4 732
Autres		
Total Base Impôts différés	166 994	159 172

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	203 949	28 015	97 349	78 585
Dépôts de garantie	10 649	241	111	10 297
Dettes de Crédit bail	62 034	4 763	16 258	41 014
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	8 540	8 540		
ICNE	503	503		
Concours bancaires et soldes créditeurs	224	224		
TOTAL	285 898	42 285	113 718	129 896

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 31 931 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 949	174 825	29 124
Dépôts de garantie	10 649	10 456	193
Dettes de Crédit bail	62 034	62 034	
Dettes financières diverses	8 540	8 540	
ICNE	503	503	
Concours bancaires et soldes créditeurs	224	224	
	285 898	256 581	29 317

(1) US Dollars (USD) et Franc Suisse (CHF)

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 949	81 585	12 989	109 375
Dettes de Crédit bail	62 034			62 034
Dettes financières diverses	8 540	8 540		
Autres	11 376			
	285 898	90 124	12 989	171 409

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
5	78 104	62 034	4 763	16 258	41 014

* CRD = Capital Restant Du

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2013

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.

Afin d'optimiser la gestion de risque de taux, le Groupe a souscrit, au cours de l'exercice, 20 358 K€ en notionnel de nouveaux contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Type Opération	Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €
SwapDeals	19/10/2012	29/09/2023	TF 1,35%	412 500
SwapDeals	18/01/2013	31/12/2024	TF 1,475	8 437 000
SwapDeals	01/10/2012	01/01/2019	TF 3,65 %	1 823 948
SwapDeals	28/06/2013	30/03/2025	TF 1,69%	2 000 000
SwapDeals	28/09/2012	29/09/2013	TF 1,483%	3 030 132
SwapDeals	28/09/2012	29/12/2023	TF 1,48%	2 001 563
SwapDeals	31/12/2012	31/12/2024	TF 1,55%	406 927
SwapDeals	19/10/2012	29/09/2013	TF 1,35%	289 048
SwapDeals	19/10/2012	30/09/2024	TF 1,44%	607 000
SwapDeals	19/10/2012	31/12/2023	TF 1,37%	1 350 000

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 30/09/2013, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 8 528 K€ contre - 12 622 K€ au 30/09/2012.

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine	Covenants ref.	Montant au 30/09/2013
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	8 272
Emprunt n° 2	12 534	DSCR ICR1 LTV	9 792
Emprunt n° 3	25 836	R	16 324
Emprunt n° 4	7 718	R	5 140
Emprunt n° 5 *	30 682	R LTV	25 787
Emprunt n° 6	1 616	R ICR2 LTV	1 616
Emprunt n° 7	2 507	R LTV	2 310
Emprunt n° 8	8 437	R LTV	7 912
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	2 571
Emprunt n° 10**	1 459	R LTV	1 459

* ligne de financement dont la mobilisation s'est terminée sur 2013

** Nouvelle ligne de financement de 30 m€ mise en place en juillet 2013

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

R4 – Loyers FRE / Service de la dette FRE (Annuité) > 1.175

DSCR – EBITDA + Produits financiers / échéance de la dette ≥ 1,25

ICR1 – EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

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

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

ICR2 – EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Les ratios financiers sont respectés.

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	
	30/09/2013	30/09/2012
Fournisseurs	7 244	9 329
Avance acomptes	25	
Comptes courants	83 184	89 104
Dettes diverses	1 358	1 486
Dettes sociales	1 247	1 341
Dettes fiscales	5 680	3 202
Dettes fiscales (IS)	87	282
AUTRES DETTES	91 581	95 415
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTE	98 825	104 744
Dettes sur immobilisations	4 024	5 246
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	102 849	109 990

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2013 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2013 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	495			495					
Prêts	21	-	-	-	-	-	21	-	-
Dépôts et cautionnement	464	-	-	-	-	-	464	-	-
Autres immobilisations financières	13			1				12	
Actifs non courants	993	-	-	496	-	-	485	12	-
Avances et acomptes versés	1 707	-	-	-	-	-	1 707	-	-
Clients	7 219	-	-	-	-	-	7 219	-	-
Créances diverses	7 303	-	-	-	-	-	6 375		928
Trésorerie	36 448	-	-	-	-	-	36 448	-	
Actifs courants	52 677	-	-	-	-	-	51 749	-	928

En milliers d'Euros	Au 30/09/2013 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	233 205	233 205	-	-	-	-
Dépôts de garantie	10 408	10 408	-	-	-	-
Passifs non courants	243 613	243 613	-	-	-	-
Dettes financières courantes	42 285	42 285	-	-	-	-
Fournisseurs	7 244	7 244	-	-	-	-
Autres dettes courantes	88 591	88 591	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	7 014	1 247	-	-	-	5 767
Passifs courants	145 134	139 367	-	-	-	5 767

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€)	30/09/2013			30/09/2012		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	48 285	14 783	63 068	43 727	9 188	52 914
Ventes intersectorielles	1 434	6 425	7 859	1 783	3 988	5 771
Résultat opérationnel courant	24 288	2 652	26 940	21 457	3 500	24 957
Coûts de l'endettement financier brut	- 11 071	37	- 11 034	- 9 461	244	- 9 705
Autres produits et charges opérationnels	277	353	630	- 236	784	- 1 020
Actifs	571 937	57 777	629 715	559 366	68 911	628 277
Dettes	297 405	95 245	392 650	362 174	47 348	409 523
Charge d'amortissement	10 605	196	10 801	- 9 445	58	- 9 504
Autres charges calculées (dépréciation et reprise)	591		591	109	8	101
Investissements (2)	19 933	1 074	21 007	136 673	24 813	161 486

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Y compris l'acquisition du Groupe UFFI (cf. Note 1 - variation de périmètre)

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2013	30/09/2012
Loyers et charges locatives	48 285	43 727
Prestations immobilières	14 783	9 188
	63 068	52 914

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 dont une partie est refacturée aux locataires.

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 + 630 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Produits exceptionnels	611	410
Produits cession immobilisations	1 202	1 271
Reprise de provisions	1 825	648
TOTAL PRODUITS	3 638	2 329
Charges exceptionnelles	1 868	66
VNC des immos cédées	951	1 199
Dotations aux provisions	190	2 084
TOTAL CHARGES	3 009	3 349
TOTAL	630	- 1 020

Les reprises de provisions correspondent principalement aux litiges liés à l'acquisition du Groupe PS2I et trouvent leur contrepartie en autres charges opérationnelles pour des montants équivalents.

Les dotations aux provisions ont été dotées conformément à la norme IAS 36 (Actifs) et IAS 2 (stocks)

Note 15 - Résultat financier

Coût 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 2013 le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse (à hauteur de - 807 K€ cette année contre + 505 K€ au 30/09/2012). Le capital restant dû au 30 septembre 2013 des emprunts en dollars s'élève à 3 002 k€, celui des emprunts en francs suisses à 26 122 k€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2013	30/09/2012
Dollars / euros	0,74046	0,77339
Franc Suisse / euros	0,81630	0,82650

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Impôts exigibles	154	61
Impôts différés	281	254
TOTAL CHARGES	436	315

* Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2013		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs non courants :			
Dépôts et cautionnement	> 1 an	71	41
Actifs courants :			
Créances clients	< 1an	816	2 665
Passifs non courants :			
Dettes financières diverses	> 1 an	493	8 572
Passifs courants:			
Dettes fournisseurs	< 1an	566	1 614
Dettes diverses	< 1an	82 813	100
Au compte de résultat:			
Chiffre d'Affaires		7 769	35 504
Charges externes		1 476	2 708
Charges de trésorerie		164	
Autres produits opérationnels		560	

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2012/2013, est de 333 K€..

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

3.5.4.4 – EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2013	30/09/2012
Cadres	40	51
Employés et ouvriers	56	59
	96	110

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
ENGAGEMENTS DONNES		
Autres (1)	3 170	2 610
Frais financiers variables sur emprunts garantis	58 272	56 297
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	85 803	94 207
ENGAGEMENTS RECUS		
Cautions reçues des locataires	14	14

(1) dont entreprises liées

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	180 892	178 032

3.5.4.7. – INFORMATION SUR LE DROIT INDIVIDUEL A LA FORMATION (DIF)

Volume d'heures non consommées : 4 854 heures

Volume d'heures consommées entre le 01/01/2013 et le 30/09/2013 : 196 heures

3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes