



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2014

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



SOMMAIRE

- I – Rapport d'activité
- II – Situation du Patrimoine
- III – Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2014
- IV – Comptes annuels du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2014
- V – Attestation du rapport financier
- VI – Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés
- VII – Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2013/2014



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT D'ACTIVITE

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2014	2013	2012
Chiffre d'affaires	65 351	63 068	52 914
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>51 095</i>	<i>48 285</i>	<i>43 727</i>
Résultat opérationnel courant	27 170	26 940	24 957
Résultat opérationnel	26 247	27 570	23 937
Bénéfice net	17 480	15 359	14 638
Bénéfice net part du groupe	17 362	15 149	14 595
Résultat net par action (en euros)	7.24	6.36	6,06
Capitaux propres	248 914	237 064	218 754
Dettes financières	272 646	285 898	293 973
Dettes financières nettes *	223 622	238 801	241 135
Coûts de l'endettement financier	-9 948	-11 002	-9 528

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30/09/2013	30/09/2012	30/09/2011
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	23 726	20 562	18 457
Non éligibles (*)	1 062 574	920 898	826 443
Total	1 086 300	941 460	844 900

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

Un chiffre d'affaires de 65.4 M€ soit une progression de 3.6% en lien avec les investissements réalisés sur l'exercice précédent.

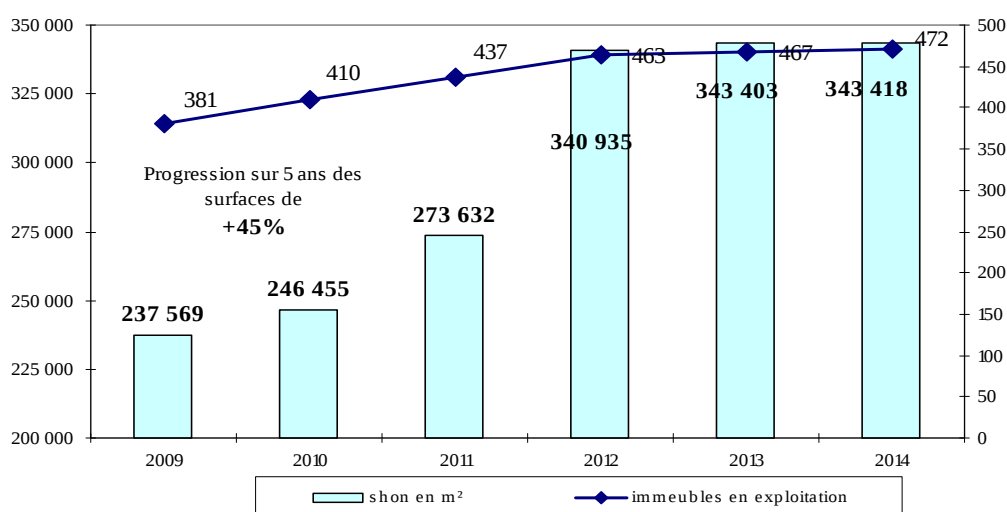
- Un résultat opérationnel de 27.2 M€.
- Un résultat net de 17.5 M€ contre 15.4 M€ intégrant un effet de change positif sur l'exercice de 1.4 M €.
- Un patrimoine de 472 sites en exploitation représentant 343.418 m² soit une augmentation +45% en cinq ans.
- Un endettement net de 223.7 M€ contre 238.8 M€ l'an dernier.

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2014	2013	2012	2011
Nombre de sites	472	467	463	437
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	245 390	243 641	240 424	216 619
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	98 028	99 762	100 511	57 013
Surfaces totales (en m2 shon)	343 418	343 403	340 935	273 632

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 45% en 5 ans.



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

	En nombre	en M² S.H.O.N	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	186	26 057	24 362
Biens de 250 à 2.500 m²	265	164 810	148 587
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	17	67 187	63 924
Biens > à 10.000 m²	4	85 364	82 873
Total patrimoine	472	343 418	319 746

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

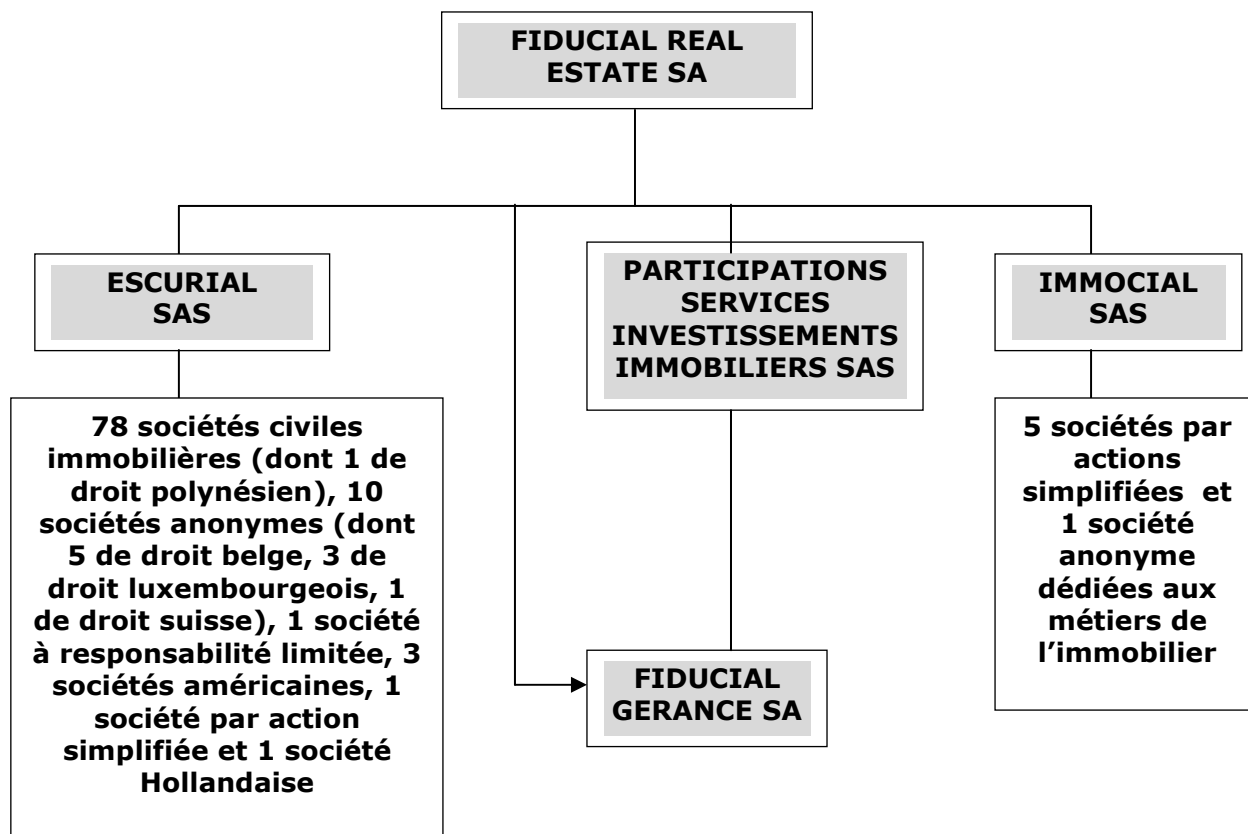
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30 /09/2014 représentent une valeur de 56.030 K€. Les immobilisations en cours comprennent notamment au 30 septembre 2014 un immeuble de bureaux à Genève dont les travaux sont en cours avec une livraison prévue sur le premier semestre 2015.

Le carnet d'opérations représente un total de 17.667 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 3.768 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 105 structures juridiques au 30 septembre 2014, est le suivant :



1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

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

en milliers d'euros	2014			2013		
	Foncière	Prest-ataires	Total	Foncière	Prest-ataires	Total
CA Consolidé	51 095	14 256	65 351	48 285	14 783	63 068
Résultat Opérationnel courant	24 051	3 119	27 170	24 288	2 652	26 940
Résultat Opérationnel	22 858	3 389	26 247	24 565	3 005	27 570

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

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

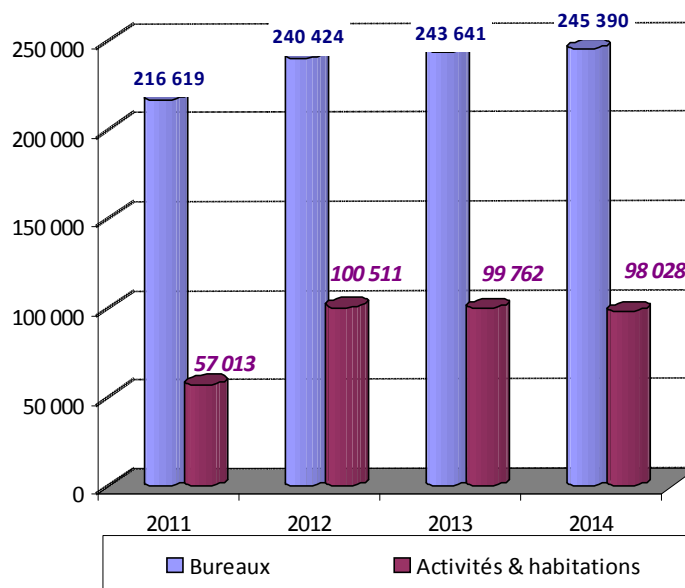
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 343.418 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2014 stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe est présent en France mais également au Benelux où il est propriétaire de 11.382 m² de bureaux sur 15 sites et en Amérique du Nord où il est propriétaire de 14.243 m² de bureaux sur 21 sites.

Les revenus locatifs et les valeurs des actifs en exploitation à l'étranger représentent moins de 10% de l'ensemble consolidé.

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

A - Patrimoine 343.418m²



A titre indicatif au 30 septembre 2014, le taux d'occupation des immeubles est de 96% soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2013, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2013	467	243 641	99 762	343 403
+ Constructions	5	2 430	0	2 430
+ Acquisitions	6	234	1 529	1 763
- Cessions	-5	-1 217	-3 263	-4 480
+/- ajustement surfaces*	-1	302		302
Total au 30/09/2014	472	245 390	98 028	343 418

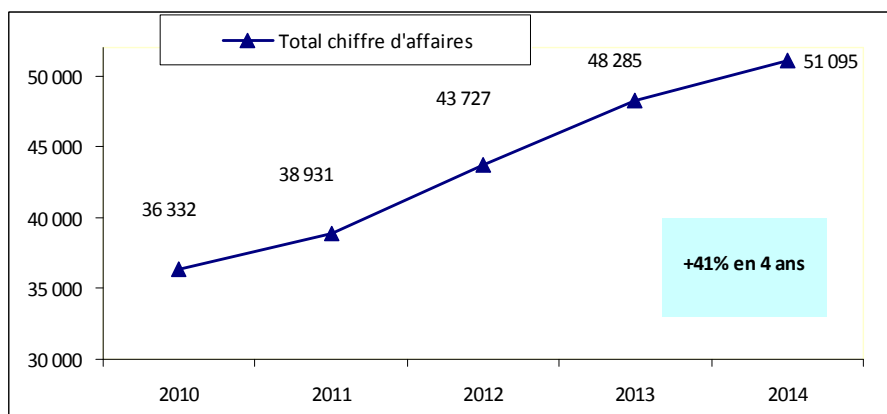
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et aux remesurages.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 5 sites notamment à Toulouse et Saint Barthelemy (plateforme archives). Ces ventes portent sur une superficie de 4.480m² et ont été effectuées pour un prix de 2.041 K€.

B.- Revenus locatifs 51.1 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 51.1 M€ contre 48.3 M€ l'an dernier soit en progression de 6%.

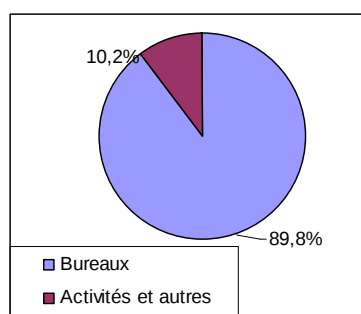
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



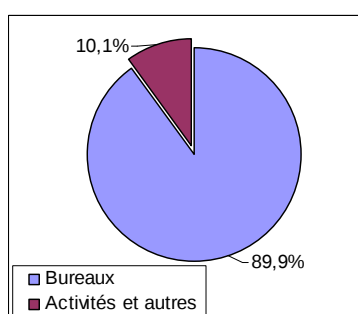
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2012/2013



Exercice 2013 / 2014



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 14 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 8.362 m² pour des loyers en année pleine de 1.894 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	M ²	Loyers année pleine en K€
Paris Balzac	France	Bureaux	01/10/2013	1 100	1 011
Montmelian	France	Entrepot	01/08/2014	976	72
Nogent le Rotrou	France	Bureaux	01/07/2014	400	64
Reims	France	Bureaux	01/07/2014	366	50
Saint Girons	France	Bureaux	09/12/2013	326	36
Allones	France	Entrepot	14/05/2014	720	36

Sur les 4 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 57.064 m² et 10.368 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

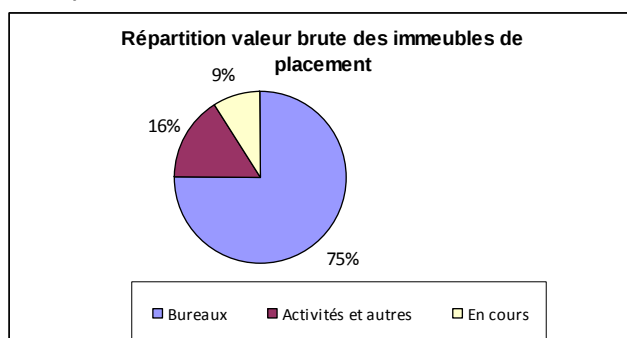
15 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 19.289 K€ soit 38% du total. Ces sites sont situés à :

Société	Nom du Site	S.H.O.N	S.U.B	Revenus locatifs en K€	code type
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	7 179	6 562	3 109	BUR
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	5 884	5 413	3 053	BUR
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	13 158	11 664	2 641	BUR
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX	16 443	16 443	1 582	ENT
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	5 719	5 260	1 261	BUR
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	5 495	5 309	1 173	BUR
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	1 669	1 574	1 140	BUR
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	1 057	1 057	839	BUR
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PER	3 217	3 217	766	BUR
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	4 995	4 860	719	BUR
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	3 016	2 841	647	BUR
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR	2 299	2 236	603	BUR
LA DAME DE L'OUEST	LYON	2 576	2 576	598	BUR
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	3 255	3 255	594	BUR
LA DAME VERTE	MARSEILLE	1 994	1 981	563	BUR
Total Sélection		77 957	74 248	19 289	

E- Patrimoine en valeur brute comptable de 627 M€

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

Par Type de patrimoine



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

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2012
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	46 040	43 465	39 355
- Activités et habitation	5 148	4 918	4 477
Total revenus locatifs *	51 188	48 383	43 832
Surfaces en m2			
- Bureaux	245 390	243 641	240 424
- Activités et habitation	98 028	99 762	100 512
Total surfaces	343 418	343 403	340 936
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>4 480</i>	<i>1 526</i>	<i>1 452</i>

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 51.095 K€ en 2013/2014 et de 48.285 K€ en 2012/13). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de 25 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.6 Mds d'euros et les loyers de 106 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2014	CA Conso 2013	CA Conso 2012
Gestion Immobilière	13 170	13 830	8 280
Gestion Technique	1 086	953	908
Holding			
TOTAL	14 256	14 783	9 188

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît un léger fléchissement passant de 14.783 K€ l'an dernier à 14.256 K€ lié à la gestion prudente de Fiducial Gérance, visant à effectuer des investissements sélectifs, destinés à assurer le maintien de la rentabilité des véhicules gérés. Cette politique, comme c'est le cas cette année, peut conduire à contraindre la collecte des parts de SCPI.

Les honoraires de gestion immobilière, liées à l'activité de gestion locative, représentent quant à eux un montant de 10.440 K€ contre 10.207 K€ soit une progression de 2.3%

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• **LE BILAN**

L'actif immobilisé s'établit à 655.9 M€ en valeur brute et 571.9 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 69.6 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 13.8 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 2.3 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 7.9 M€ l'encours clients
- 8.0 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 37.6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 247.5 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 17.4 M€.

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

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

Les sociétés concernées, bien qu'intégrées fiscalement, constatent dans leurs résultats, à compter de cet exercice, les produits liés au CICE.

Au 30 septembre 2014, les impôts différés nets sont stables à 2.6 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.4 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 168.4 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2014 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 272.6 M€ dont 190 M€ auprès des établissements de crédit et 57.3 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 45.8 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 13.1 M€.

• **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 51.1 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 14.3 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 65.4 M€ en hausse de 2.3M€ (soit 3.6%).
- Des charges courantes pour 38.2 M€ dont 11.1 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 27.2 M€ contre 26.9 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 26.2 M€ contre 27.6 M€ l'exercice précédent.

- Un coût de l'endettement financier de 9.9 M€, en diminution de 1.1 M€ par rapport à l'exercice précédent du fait du désendettement et d'une baisse du taux moyen de la dette.
- Une fiscalité directe et différée de -0.3 M€ en 2014.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 17.4 M€ contre 15.1 M€ en 2013.

1.3.2 - Comptes annuels de Fiducial Real Estate

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

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

Le résultat financier enregistre un produit de 2.178 K€ dont l'essentiel provient des produits nets de participations (1.772K€) reçus des filiales et une charge de 240 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants. Le résultat financier de l'exercice 2012/2013 de FRE avait bénéficié d'une distribution exceptionnelle de la filiale Fiducial Gérance préalablement à des opérations de fusion.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 1.831 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2014	2013	2012
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	-107	- 258	- 685
Résultat financier	1.938	5.169	1.486
Résultat courant	1.831	4.911	801
Résultat exceptionnel			- 1
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	1.831	4.911	800

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

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

Exercice 2013	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	93	69	24	24	

Exercice 2011	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	5	0	5	5	

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

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

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

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

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

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des S.A.S ESCURIAL et IMMOCIAL, 100 % de la société PS2I et 37.13% de la société FIDUCIAL GERANCE.

Sur l'exercice clos le 30/09/2014, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 929 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 29.411 K€ au 30 septembre 2014, pour un actif immobilisé net de 72.292 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2014 un bénéfice de 426 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.867 K€ au 30 septembre 2014, pour un actif immobilisé net de 610 K€.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) a généré un bénéfice de 986 K€ sur l'exercice. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 20.080 K€ au 30 septembre 2014, pour un actif immobilisé net de 16.765 K€.

La société Fiducial Gérance détenue à 37.13% par FRE - et 62.87% par PS2I- a réalisé un bénéfice de 2.404 K€ pour des capitaux propres de 28.966 K€ et un actif net immobilisé de 22.627 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2014, 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.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, acheté ou vendu d'actions par application des articles L.255-208 et L.255-209 du code de commerce.

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

1.6.3 - Evolution du cours de bourse

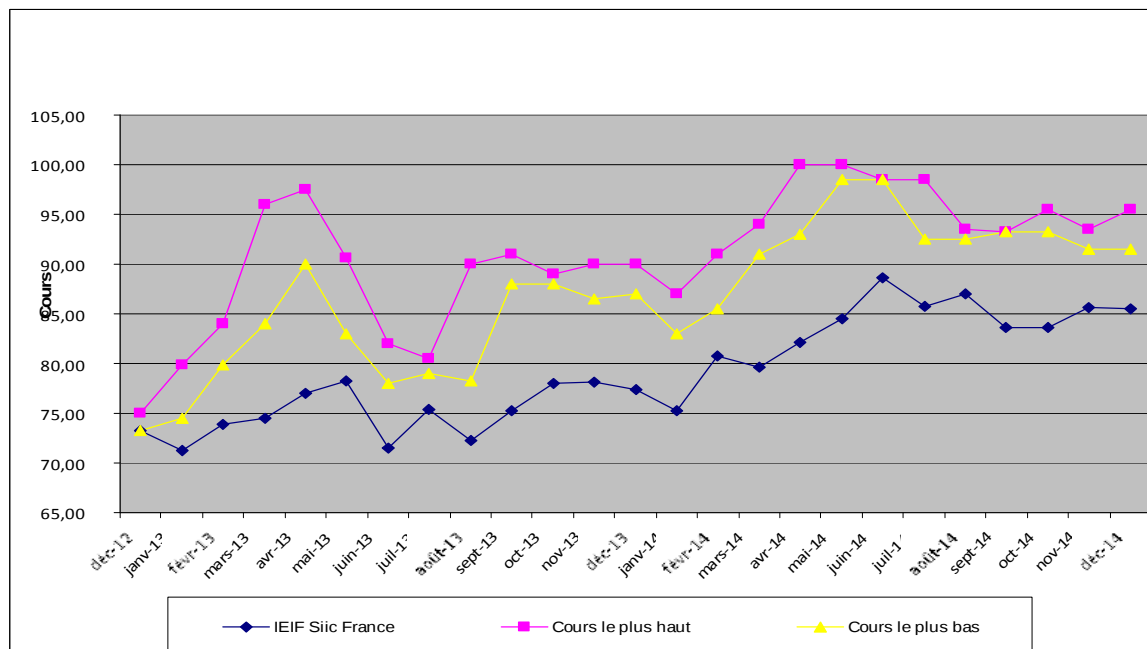
Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2013/2014 a été la suivante :

2013	IEIF Siic France *	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-13	82,68	79,90	74,50	633
févr-13	85,74	84,00	79,91	270
mars-13	86,49	96,00	84,00	1 467
avr-13	89,39	97,50	90,00	541
mai-13	90,77	90,61	83,00	1 068
juin-13	83,06	82,00	78,01	880
juil-13	87,54	80,51	79,03	431
août-13	83,85	90,00	78,25	1 021
sept-13	87,42	91,00	88,02	67
oct-13	90,52	89,01	88,02	137
nov-13	90,68	90,00	86,50	166
déc-13	89,80	90,00	87,00	245

2014	IEIF Siic France	Cours le plus haut	Cours le plus bas	Transactions
	(en €)	(en €)	(en €)	En titres
janv-14	75,26	87,01	83,00	205
févr-14	80,77	91,00	85,47	577
mars-14	79,57	94,00	91,00	200
avr-14	82,09	100,00	93,00	450
mai-14	84,48	100,00	98,50	44
juin-14	88,62	98,50	98,49	43
juil-14	85,73	98,49	92,50	173
août-14	87,00	93,50	92,50	270
sept-14	83,60	93,30	93,29	121
oct-14	83,57	95,51	93,30	212
nov-14	85,62	93,50	91,50	59
déc-14	85,46	95,50	91,51	101

*valeur convertie pour être en base identique au 1/1/2013 par rapport au cours de FRE

Au 01/10/2013, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 88.02 euros. Au 30/09/2014, le cours de clôture de l'action est de 93.30 euros soit une capitalisation de 225.2 M€. Les cours de l'exercice ont varié en corrélation avec celui de l'indice de référence IEIF Siic France



1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

1.6.6 - Gestion des risques

Risques financiers :

Risque de taux :

L'exposition nette du groupe au risque de variation de taux d'intérêt est réduite par l'utilisation d'instruments financiers constitués de swap de taux d'intérêt.

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2014 s'élève à 247.318 K€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 94% contre 95% l'an dernier. Le groupe a profité de la détente sur les taux de swap pour augmenter ses couverture en souscrivant pour 12.9 M€ de couverture au taux moyen de 1.42% sur 12 ans.

Risque de change :

Au 30/09/2014 le Groupe est exposé au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse. Le capital restant dû au 30 septembre 2014 des emprunts en dollars s'élève à 2.400 K€, celui des emprunts en francs suisses à 28.338 K€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2014	30/09/2013
Dollars / euros	0,79472	0,74046
Franc Suisse / euros	0,82898	0,81630

Au titre de l'exercice 2014 cela génère un écart de conversion positif de 1.444 K€ contre un écart de conversion négatif l'an dernier de -807 K€.

Risque sur actions :

Au 30/09/2014, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques et assurances :

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

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

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

1.7.1. Informations sociales

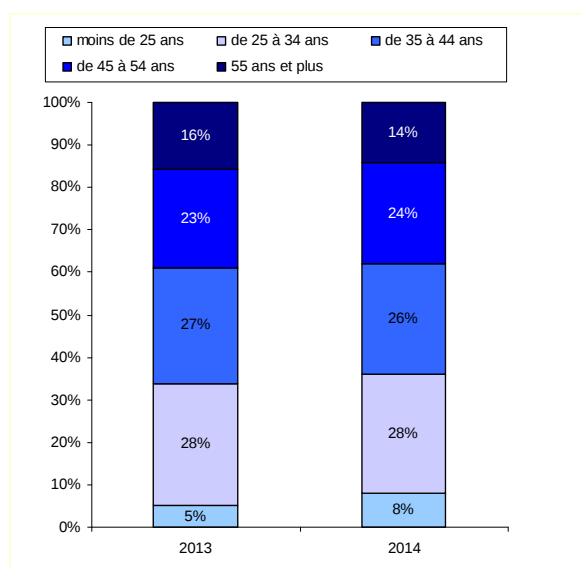
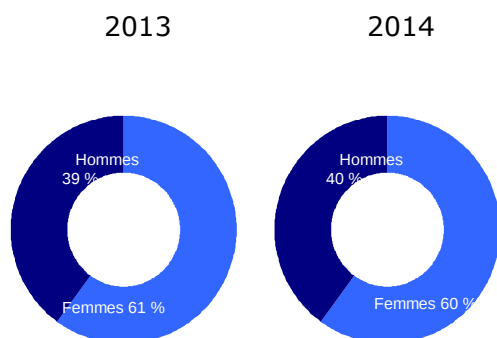
1.7.1.1. Emploi

1.7.1.1.1. L'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 92 collaborateurs au 30 septembre 2014, contre 96 au 30 septembre 2013.

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

- **Par sexe**

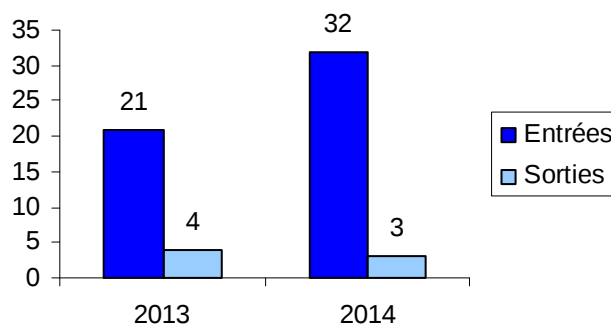


- Par zone géographique

- Par tranche d'âge

Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France.

1.7.1.1.2. Les embauches et les licenciements



1.7.1.1.3. Les rémunérations et leur évolution

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

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

La rémunération intègre une part de salaire fixe et des primes.

1.7.1.2. Organisation du travail

1.7.1.2.1 L'organisation du temps de travail

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

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 6 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), cet effectif étant constant depuis 2013.

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

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,48 % du nombre annuel d'heures travaillées (840 heures en 2014, contre 901 en 2013 (0,55 %)).

1.7.1.2.2. L'absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 5,89 % en 2014.

1.7.1.3. Relations sociales

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

FIDUCIAL REAL ESTATE accorde une grande importance au dialogue social et à l'expression de ses salariés. Pour les sociétés dont l'effectif induit une représentation du personnel, celles-ci sont représentées par une délégation unique du personnel et le nombre des collaborateurs élus ayant le statut d'IRP est de quatre.

Par ailleurs, répondant aux exigences réglementaires des entités de FIDUCIAL REAL ESTATE, deux représentations syndicales sont présentes afin de négocier avec la direction des accords d'entreprise.

1.7.1.3.2. Le bilan des accords collectifs

Au sein de l'entité qui l'exige, deux accords collectifs ont été signés en novembre 2013 au titre de la participation des salariés dont un au titre du déblocage exceptionnel anticipé. Par ailleurs, un contrat relatif au contrat de génération a été signé en janvier 2014.

1.7.1.4. Santé et sécurité

1.7.1.4.1. Les conditions de santé et de sécurité au travail

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

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

Aucun accord n'a été conclu en 2014 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

1.7.1.4.3 Les accidents du travail : fréquence, gravité, maladies professionnelles

	2014	2013
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	3	3
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	0
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	16	61
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	17,2 9	17,3 0
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	0,09	0,35
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0	0

1.7.1.5. Formation

1.7.1.5.1. Les politiques mises en œuvre en matière de formation

La firme FIDUCIAL REAL ESTATE investit dans la formation de ses collaborateurs.

Sa politique de formation professionnelle continue a deux priorités :

- formations continues pour maintenir les compétences clés des collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions
- formations aux outils informatiques

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

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

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

1.7.1.5.2. Le nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation en 2014 s'élève à 511,25 heures, contre 571 heures en 2013. Rapporté à l'effectif, cela représente 5,56 heures de formation par personne, contre 5,94 heures en 2013.

Concernant la sécurité, le nombre d'heures de formation est de 14 heures en 2014, contre 178 heures en 2013, qui était une année sur laquelle portait une action importante de sensibilisation dans ce domaine. Pour 2014, les actions ont notamment portées sur une formation amiante.

1.7.1.6. Egalité de traitement

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

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

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

De par son activité, FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation d'handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 2 465,11 € à plusieurs centres d'aide par le travail en 2014, contre 5 562,34 € en 2013.

1.7.1.6.3. La politique de lutte contre les discriminations

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations.

A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 21 en 2014, contre 22 en 2013.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2014 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des stagiaires, des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (2 alternant en contrat d'alternance au 30 septembre 2014). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 8 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 5 en 2013.

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

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

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

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

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

1.7.1.7.3. L'élimination du travail forcé ou obligatoire

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

1.7.1.7.4. L'abolition effective du travail des enfants

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

1.7.2. Informations environnementales

1.7.2.1. Politique générale en matière environnementale

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

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

- le respect des réglementations en vigueur
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie
- la sensibilisation des locataires aux problématiques environnementales pour maîtriser leurs charges
- la sécurité des personnes amenées à travailler sur les chantiers et dans les immeubles.

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

- **management et communication** : réunion mensuelle de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements, information et formation des conseils de surveillance des SCPI sur les accords du Grenelle de l'environnement et la situation énergétique des principaux sites
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques
- **consommation durable** : mesure et suivi des consommations d'électricité sur 151 sites dont pour 9 sites le gaz
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : anticipation des nouvelles normes sur certains sites, référencement des systèmes d'éclairage LED, et pour le périmètre des SCPI, cartographie des principaux sites gérés par le biais d'un bilan énergétique
- **sécurité** : mise en place d'un CCAP type pour tous les travaux, gestion des ascenseurs, contrôle des installations électriques.

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

- **mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments** intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à

niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques

- **mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées** concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations
- **instauration d'une politique de contrats-cadres** qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc
- **réalisation de bilans énergétiques** effectués sur les principaux sites des SCPI gérées, ils ont permis d'identifier et chiffrer les mesures à mettre en œuvre pour réduire les consommations. Les conseils de surveillance ont reçu une formation et un plan d'action détaillé sera établi une fois connues les dispositions réglementaires.

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

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

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

- aux exigences attachées aux projets neufs (RT 2012 HPE, THPE)
- au respect de la charte type et du référencement des solutions techniques
- aux échanges sur les bonnes pratiques et choix innovants liés aux rénovations du parc
- à la sensibilisation des chargés d'opérations sur les consommations énergétiques des principaux bâtiments et recommandations en termes de prescription de matériel et d'ajustement des dispositifs de régulation.

1.7.2.1.3. Les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

FIDUCIAL REAL ESTATE veille à intégrer dans sa démarche d'éco-conception et d'éco-construction les aspects environnementaux en anticipant, lorsque c'est possible, les évolutions de la réglementation :

- suite au référencement en 2013 de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, application en 2014 de la mise en œuvre d'éclairages sur les nouveaux bâtiments
- intégration dans la charte de principes de réglages des installations de climatisation et de chauffage sur les installations nouvelles
- des réflexions sont en cours sur la mise en œuvre de la RT 2012 -20% pour certains nouveaux projets notamment sur Lyon Sidoine Apollinaire
- pour la réhabilitation d'un immeuble de bureau à Genève obtention du label Minergie ®.

1.7.2.1.4. Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la société dans un litige en cours

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

1.7.2.2. Pollution et gestion des déchets

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

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

- **suppression de l'amiante** : le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 impose d'achever toutes recherches d'amiante et préconise la constitution de dossiers techniques destinés aux locataires. FIDUCIAL REAL ESTATE a achevé ce projet en 2005 sur les sites en pleine propriété
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué un inventaire concernant les sites gérés par un contrat cadre CVC, des installations utilisant du gaz R22 pour anticiper les opérations de renouvellement de ces équipements. FIDUCIAL REAL ESTATE a continué en 2014 son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC à Marseille, Nîmes, Biarritz, Aix en Provence et Montpellier
- concernant l'obligation **d'inspection des équipements de production** dont la puissance est supérieure à 12 kW, les premiers audits de contrôle ont débutés sur l'exercice 2014 (bon fonctionnement, entretien...) au travers d'un contrat cadre signé avec Syslem Contrôle
- **pollution des sols** : dans le cas d'un risque potentiel lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur
- **peinture au plomb** : préalablement au lancement de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation dans les immeubles anciens, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence de peinture au plomb.

1.7.2.2.2. Les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

Une sensibilisation est faite régulièrement avec les principaux locataires concernant l'organisation du recyclage et l'élimination des déchets dans le cadre de notes de services nationales de la firme FIDUCIAL qui traitent régulièrement de ces points.

1.7.2.2.3. La prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

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

1.7.2.3. Utilisation durable des ressources

1.7.2.3.1. La consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

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

1.7.2.3.2. La consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

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

1.7.2.3.3. La consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

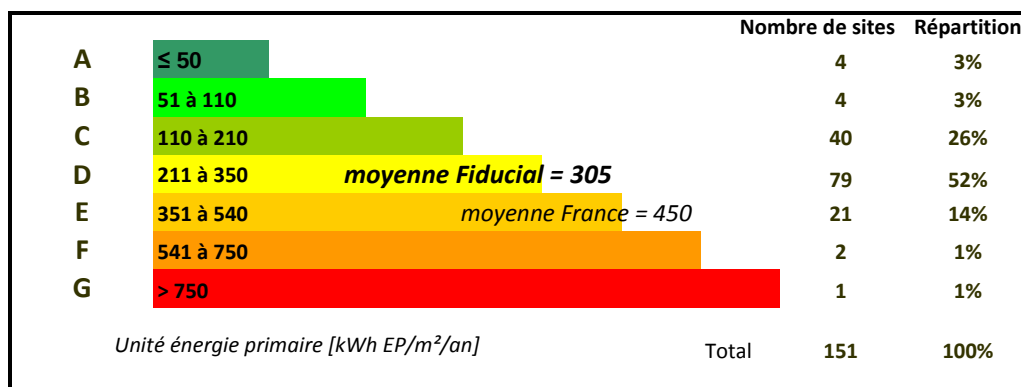
FIDUCIAL REAL ESTATE a initié en 2014 sur l'exercice comptable la mise en place d'un suivi de l'énergie visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les premières actions se sont traduites de la façon suivante :

- la mise en place d'un suivi électrique des consommations d'énergie sur un périmètre plus large passant de 58 sites en pleine propriété en 2013 à 151 en 2014
- l'élargissement de ce suivi aux consommations de gaz avec 9 sites en suivi contre 2 en 2013
- la mise en place d'un outil permettant de compiler les informations sur les consommations d'énergie sur les sites du périmètre afin d'avoir une base de données historiques.

Ces sites représentent 131 322 m² soit 41% du total du patrimoine. Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés, en énergie finale et en énergie primaire.

	2013	2014
Nombre de sites	58	151
Superficie de l'échantillon retenu (m ²)	84 155	131 322
Consommation d'énergie finale (kWh)	11 092 313	18 497 849
Consommation surfacique (kWh EF/m ²)	132	144

Les bâtiments de FIDUCIAL REAL ESTATE consomment en moyenne 144 kWh/m²/an d'énergie finale, ce qui est inférieur de 26% à la moyenne nationale de 196 kWh/m²/an selon le référentiel de l'OID 2013. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 305 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 450 kWh EP/m²/an selon l'OID 2013.



Des constats de « surconsommations » ont pu être identifiés ce qui a conduit à réaliser les premières actions de réajustement au niveau des prestataires comme par exemple sur les sites de Limoges ou de Montesson. Concernant le remplacement de la chaudière au fuel d'un immeuble à Lyon par une chaudière au gaz à condensation, les économies de gaz constatées sont de 24%.

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

- **fluides frigorigènes et installations CVC** : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE a entrepris une campagne de recensement visant à remplacer progressivement les groupes de production de froid. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2014 sur les sites de Marseille, Nîmes, Montpellier et Biarritz. L'objectif assigné à ces opérations est une réduction de 20 % des consommations tout en améliorant le confort des utilisateurs. Ainsi, suite au changement de système de climatisation de Nîmes, il a été constaté une économie réelle de 35,5% de la consommation d'énergie (tout électrique), soit 18,5 % d'économie indépendamment du climat
- suite au décret n°2010-349 du 31 mars 2010 renforçant l'obligation de contrôles périodiques sur les installations de CVC, FIDUCIAL REAL ESTATE a engagé les démarches nécessaires visant à recenser le parc des installations concernées et a confié des missions de vérification à des organismes tiers
- **toiture et équipement photovoltaïques** : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi sa démarche d'équipement de toitures de panneaux photovoltaïques. Après un premier projet réalisé sur le site de Saint-Jean-de-Bournay en 2013, l'exercice a vu l'installation d'équipements sur 12 autres sites, représentant une puissance totale installée de 89,36 kW sur 13 sites.

1.7.2.3.4. L'utilisation des sols

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

Dans le cadre de la gestion de groupements forestiers, il existe des plans de gestion de forêts visant à gérer les obligations de plantation en lien avec les opérations de coupe de bois.

1.7.2.4. Changement climatique

1.7.2.4.1. Les rejets de gaz à effet de serre

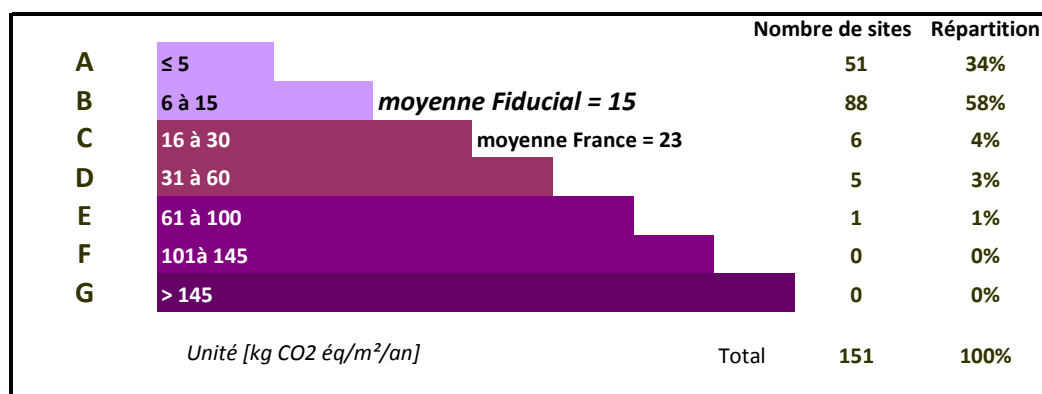
Pour les 151 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2013	2014
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	1 132	1 955
M² en SUB	84 155	131 322
Rejets de GES en Kg/ m² ⁽¹⁾	13	15
Référence nationale ⁽²⁾	25	23

⁽¹⁾ Données exprimées en t CO2/an au titre de 2013 et en t CO2 eq/an pour 2014

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre décembre 2013 - performance énergétiques bureaux)

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



1.7.2.4.2. L'adaptation aux conséquences du changement climatique

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

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

La nature des activités de FIDUCIAL REAL ESTATE n'impliquant pas ces risques, il n'y a pas d'actions lancées à ce niveau.

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

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

1.7.3.1.1. En matière d'emploi et de développement régional

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 472 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

1.7.3.1.2. Sur les populations riveraines ou locales

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

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

1.7.3.2.1. Les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

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

1.7.3.2.2. Les actions de partenariat ou de mécénat

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

En 2014, FIDUCIAL a renouvelé pour la septième année son partenariat avec le Stade Toulousain de rugby. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Sport dans la ville » qui favorise l'insertion de jeunes par le sport. FIDUCIAL est également partenaire de l'association « Courir pour elles », qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers touchant les femmes. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Bauges Ski Nordique » dont le projet sportif est basé sur la compétition de haut niveau, pour offrir la possibilité aux jeunes de pratiquer les disciplines nordiques du ski de fond et du biathlon. FIDUCIAL est partenaire de la Fédération Française du Hockey depuis juillet 2013. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Parc du Cheval Rhône-Alpes » qui vise à promouvoir le sport équestre.

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

FIDUCIAL soutient l'association « Entreprendre pour apprendre » Rhône-Alpes. Cette association propose aux jeunes une expérience pratique et complémentaire au savoir académique. Elle fait découvrir les métiers et ouvre des perspectives ; elle initie à la vie économique et au travail en groupe. Elle développe l'autonomie, la responsabilité, la créativité, la confiance en soi et la prise d'initiatives. FIDUCIAL est partenaire de l'IDRAC. Deux collaborateurs de FIDUCIAL et deux chercheurs de l'IDRAC travaillent ensemble sur deux thèmes : les facteurs clés de succès des TPE dans l'espace européen et le business modèle des TPE à l'échelle européenne. FIDUCIAL est partenaire de la formation de la CCI « Management de réseau de franchise », pour accompagner la progression de la franchise en France.

FIDUCIAL soutient également le festival de musique Ré Majeure. Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLiChés Multiples du SOleil.

1.7.3.3. Sous-traitance et fournisseurs

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

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

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

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

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

1.7.3.4. Loyauté des pratiques

1.7.3.4.1. Les actions engagées pour prévenir la corruption

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

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

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

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

Suite à la parution en janvier 2012 des textes d'application sur les vérifications des installations électriques, FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place une procédure dont l'objet est d'assurer les contrôles électriques quadriennaux des installations par un tiers indépendant. En application du décret n°2010-1016 du 30 août 2010, au 30 septembre 2013, plus de la moitié des sites ont été contrôlés et les travaux nécessaires ont été intégrés dans les plans pluriannuels.

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

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

1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2014	30/09/2013
Rémunérations dues au titre de l'exercice	72 821	63 576
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	72 821	63 576

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2014		Montant au titre de l'exercice 30/09/2013	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	72 821	72 821	63 576	63 576
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2014	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2013
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

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

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

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

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

1.9 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

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

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

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

Société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex
Représentée par : Monsieur Jean Philippe MARTIN

Commissaires aux comptes

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

Cabinet BOREL et Associés
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE

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

Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE



FIDUCIAL

REAL ESTATE

II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

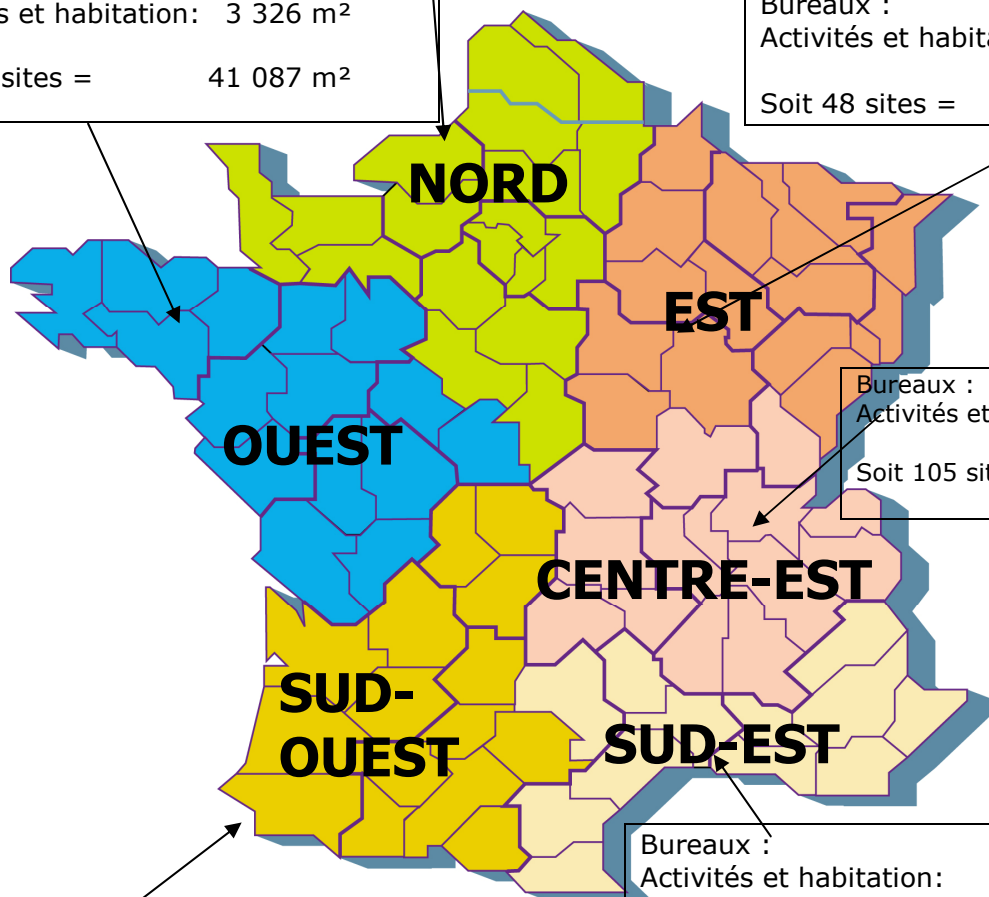
Données en M²

Bureaux :	45 039 m ²
Activités et habitation :	3 837 m ²
Soit 83 sites =	48 876 m ²

Total Périmètre France et DOM/TOM	
Bureaux :	220 064 m ²
Activités et habitation :	97 729 m ²
Soit 436 sites =	317 793 m²

Bureaux :	37 761 m ²
Activités et habitation :	3 326 m ²
Soit 65 sites =	41 087 m ²

Bureaux :	18 374 m ²
Activités et habitation :	2 721 m ²
Soit 48 sites =	21 095 m ²



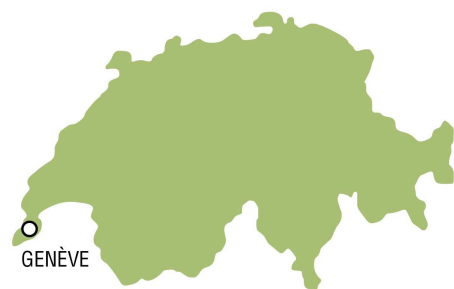
Bureaux :	66 867 m ²
Activités et habitation :	82 777 m ²
Soit 105 sites =	149.644 m ²

Bureaux :	21 820 m ²
Activités et habitation :	1 568 m ²
Soit 57 sites =	23 388 m ²

Bureaux :	27 558 m ²
Activités et habitation :	3.500 m ²
Soit 71 sites =	31 058 m ²
(Y compris la Corse)	

ANTILLES / Polynésie	
Bureaux :	2 646 m ²
Soit 7 sites =	2 646 m ²

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



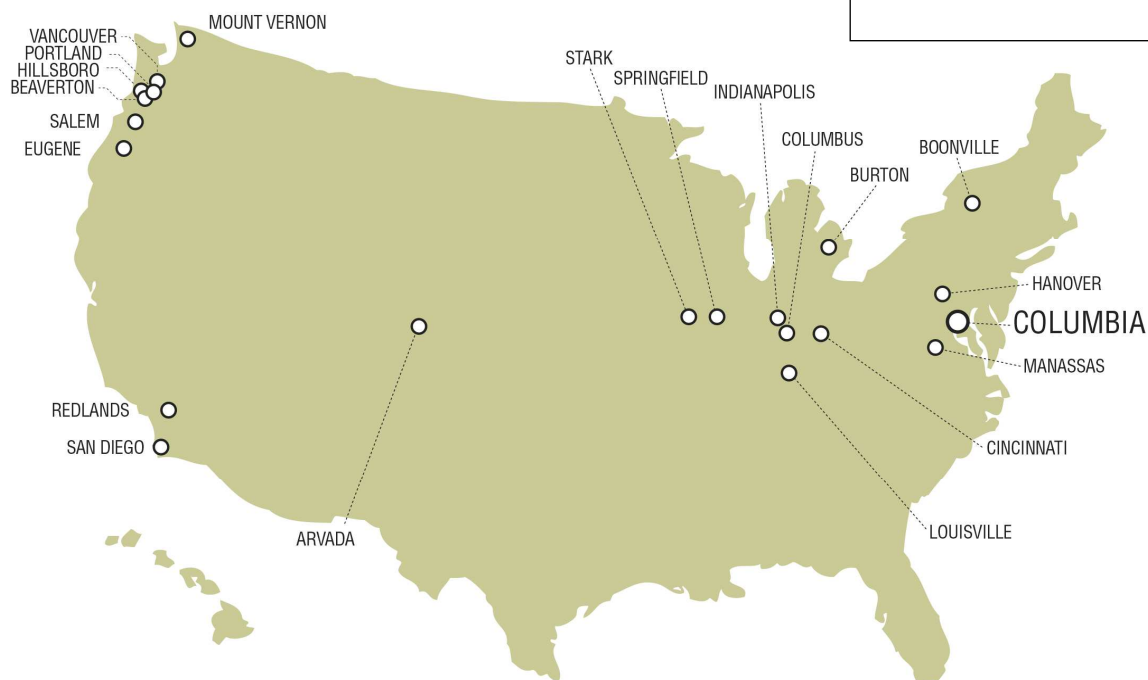
Total Périmètre Suisse :

Immeuble en travaux



Total Périmètre Benelux :

Soit 15 sites = 11 382 m²



Total Périmètre Etats Unis :

Soit 21 sites = 14.243 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

III – COMPTES CONSOLIDES

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2014			30/09/2013
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	26 860	524	26 336	26 327
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	627 192	82 682	544 510	539 845
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	741	616	125	248
ACTIFS FINANCIERS	1	988	88	900	898
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	80		80	80
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		655 861	83 910	571 951	567 398
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	2	13 843	1 323	12 520	9 640
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	18 150	953	17 197	16 229
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		37 599		37 599	36 448
TOTAL ACTIFS COURANTS		69 592	2 276	67 316	62 317
TOTAL ACTIF		725 453	86 186	639 267	629 715

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2014	30/09/2013
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		205 159	195 524
Résultat net -Part Groupe		17 362	15 149
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	247 521	235 673
Participation ne donnant pas le contrôle		1 393	1 391
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	4	248 914	237 064
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	1 652	1 172
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 682	2 731
Passifs financiers long terme	7	226 863	243 613
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		229 545	246 344
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	45 783	42 285
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	110 743	98 825
Dettes sur immobilisations	8	2 630	4 024
TOTAL PASSIFS COURANTS		159 156	145 134
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		639 267	629 714

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

	Note	30/09/2014	30/09/2013
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	65 351	63 068
Achats consommés		- 1 760	- 1 160
Charges de personnel		- 5 773	- 6 249
Charges externes	12	- 15 612	- 14 605
Impôts et taxes		- 4 777	- 4 524
Dotation aux amortissements et dépréciations	13	- 11 095	- 10 801
Reprise de provisions pour dépréciation		297	591
Autres produits d'exploitation		884	712
Autres charges d'exploitation		- 345	- 92
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		27 170	26 940
Autres produits et charges opérationnels	14	- 923	630
RESULTAT OPERATIONNEL		26 247	27 570
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			32
Coût de l'endettement financier brut		- 9 948	- 11 034
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 9 948	- 11 002
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	1 508	- 774
CHARGE D'IMPOT	16	- 327	- 436
RESULTAT NET		17 480	15 359
dont part revenant au Groupe		17 362	15 149
dont participation ne donnant pas le contrôle		118	210
NOMBRE D' ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		7,24	6,36
RESULTAT DILUE PAR ACTION		7,24	6,36

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	17 480	15 359
Ecarts de conversion		176	- 95
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	- 4 589	4 093
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		17	- 30
RESULTAT GLOBAL		13 084	19 327
Part du Groupe		12 966	19 117
Participation ne donnant pas le contrôle		118	210

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2014	30/09/2013
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		17 480	15 359
Amortissements et provisions	1	12 021	8 571
Plus et moins-values de cession		213	- 217
Impôt différé	16	112	281
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		- 3 007	- 32
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		26 819	23 961
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 18 675	- 19 996
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 974	1 927
Acquisitions d'immobilisations financières	1		- 34
Cessions d'actifs financiers	1		188
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		- 1 394	- 1 222
Incidence des variations de périmètre (a)			- 1 000
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 16 095	- 20 138
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés		- 1 202	- 1 041
Nouveaux emprunts	7	15 111	28 125
Remboursements d'emprunts	7	- 33 592	- 31 931
Variation des comptes courants		9 838	- 4 944
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		- 9 845	- 9 791
VARIATION DE TRESORERIE		879	- 5 968
TRESORERIE A L'OUVERTURE		36 224	42 192
TRESORERIE A LA CLOTURE		37 103	36 224

(a) correspond à l'acquisition du Groupe PS2I

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/14	30/09/13	VARIATION
Placements de trésorerie	21 454	23 444	-1 990
Disponibilités	16 145	13 004	3 141
Total actif	37 599	36 448	1 151
Concours bancaires	-496	-224	-272
Total passif	-496	-224	-272
Tresorerie Nette	37 103	36 224	879

La trésorerie nette s'élève à 37 103 K€ dont 15 649 K€ de disponibilités et 21 454 K€ de comptes à terme.

K€	30/09/2014		30/09/2013
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV			
CAT	21 454	21 454	23 444
	21 454	21 454	23 444

Au 30/09/2014, 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 2.829 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 30/09/2012		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				- 942	- 100	- 1 042
Resultat de l'exercice				15 149			15 149	210	15 359
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				4 063		4 063		4 063
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
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat			15 149	- 15 149			-		-
Dividendes versés			- 1 086				- 1 086	- 116	- 1 202
Resultat de l'exercice				17 362			17 362	118	17 480
Résultats enregistrés directement en capitaux propres							-		-
Juste valeur des instruments dérivés	7				- 4 572		- 4 572		- 4 572
Ecart de conversion						176	176		176
Variation de périmètre							-		-
Autres variations			- 31				- 31		- 31
Au 30/09/2014		25 000	163 155	17 362	41 726	278	247 521	1 393	248 914

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 2014 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 2014 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 2013, 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 :

- IAS 12 - Amendements Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 révisée - révision de la norme Avantages du personnel
- 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 13 - Evaluation de la juste valeur
- IFRIC 20 - Nouvelle interprétation, Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2014, 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 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
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 - Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

- 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

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 29 janvier 2015.

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 2014, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2014	30/09/2013
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	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%
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2014	30/09/2013
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	
			30/09/2014	30/09/2013
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 DES MONTS D'OR	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	
			30/09/2014	30/09/2012
FIDUCIAL GERANCE (Anciennement UFFI REAM)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS (P2ST)	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street Albany, New York, 12207 USA	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
DAME AMETHYSTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	
DAME TOPAZE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2013 au 30 septembre 2014, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Création de 3 SCI : Dame Ivoire, Dame Topaze et Dame Améthyste
- La société La Dame de Saint Barthelemy a fait l'objet d'un changement de dénomination et son nouveau nom est la Dame des Monts d'Or.

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	30/09/2013	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2014
Immobilisations incorporelles	26 781			79		26 860
TOTAL	26 781	-	-	79	-	26 860
Immobilisations corporelles						
Installations techniques	44			3		47
Autres immobilisations corporelles	699		- 13	8		694
Immeubles de placement						
Terrains	87 538	497	2 190	602	467	90 360
Constructions	451 776	1 123	13 430	1 650	2 621	465 358
Agencements	12 438	19	2 544	220	16	15 205
Installations techniques			238			238
Immobilisations en cours	60 261	592	- 19 003	16 113	1 933	56 030
Avances et acomptes						-
TOTAL	612 756	2 231	- 614	18 596	5 037	627 932
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	1					1
Autres immo. financières	992		- 4			988
TOTAL	993	-	- 4	-	-	989
TOTAL GENERAL	640 530	2 231	- 618	18 675	5 037	655 781

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 82 336 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 15 326 K€
- Constructions 67 010 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2013	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	Autres mvt	30/09/2014
Immobilisations incorporelles	454		70			524
TOTAL	454	-	70	-	-	524
Immobilisations corporelles						
Installations techniques	40		2			42
Autres immobilisations corporelles	454		87		32	573
Immeubles de placement						
Constructions	70 201	116	11 002	1 123	12	80 208
Agencements	1 967	10	529	4	- 50	2 452
Installations techniques			16		6	22
TOTAL	72 662	126	11 637	1 127	-	83 298
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	95			7		88
TOTAL	95	-	-	7	-	88
TOTAL GENERAL	73 212	126	11 707	1 134	-	83 910

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 2014 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	6,00 à 7,25%	8 à 8,50%	2,5 à 3,5%	300 à 600€/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	6,50 à 8,00%			140 à 210€/m²		
Province	7,00 à 8,75%	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 :

	Avec un taux de rendement de	
	7%	8%
Revenus Locatifs	51 095	51 095
La valeur de l'immobilier ressort à	729 929	638 688
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	- 91 241	- 70 965
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	121 655	91 241

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	
	30/09/2014	30/09/2013
Avances et acomptes versés	2 306	1 707
Créances Clients	7 869	8 085
Autres créances		
Créances sociales	14	11
Créances fiscales	6 890	6 161
Comptes courants	16	7
Créances s/cession immos		
Débiteurs divers	152	292
Créances fiscales IS	125	2
Sous total autres créances	7 197	6 473
Charges constatées d'avance	778	928
TOTAL	18 150	17 193

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 5 579 K€.

Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2013	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2014
Dépréciation sur stock	1 048	275			1 323
Dépréciation sur clients	866		26		840
Dépréciation sur débiteurs divers	98	15			113
	2 012	290	26	-	2 276

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2014, 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 :

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)	30/09/2013	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2014
Provision avantage au personnel - IFC	168	63		55	176
Provision pour risques	1 004	664	52	140	1 476
	1 172	727	52	195	1 652

Provisions pour risques et charges

	30/09/2013	Dotation	Reprise		30/09/2014
			Utilisée	Non utilisée	
	-				-
Litige engagement de construire	90				90
Risques opérationnels		224			224
Litiges personnel	81	440	25	34	462
IFC et médaille du travail	168	63		55	176
Risque financier	833		27	106	700
	1 172	727	52	195	1 652

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.

La sensibilité de + 50 points de base par rapport à l'hypothèse centrale de taux d'actualisation (2.5%) a un impact non significatif.

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, à compter de cet exercice, les produits liés au CICE.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2014 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€	30/09/2014	30/09/2013
Retraitement immobilier	2 286	2 079
Retraitement IAS 32/39	- 99	- 82
Provision pour grosse réparation		
Provision pour impôts	1 184	1 328
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 605	- 507
Décalage résultat	- 12	- 16
Autres	- 151	- 151
Impôts différés nets	2 602	2 651
Actifs d'impôts différés	80	80
Passifs d'impôts différés	2 682	2 731
Impôts différés nets	2 602	2 651

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

Base Impôts différés société française en K€	30/09/2014	30/09/2013
Retraitement credit bail	11 003	8 803
Retraitement immobilier	173 091	170 258
Retraitement IAS 32/39	- 11 587	- 7 251
Provision pour départ à la retraite	- 149	- 160
Provision pour grosse réparation	358	1 063
Provision pour impots		
Autres retraitements	1 891	598
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	26	10
ARD	-	3
Participation	60	
Décalage résultat (1)	- 6 300	- 6 330
Autres		
Total Base Impôts différés	168 393	166 994

(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	190 055	27 673	78 955	83 427
Dépôts de garantie	11 385	27	127	11 231
Dettes de Crédit bail	57 263	4 140	17 944	35 179
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	13 123	13 123		
ICNE	324	324		
Concours bancaires et soldes créditeurs	496	496		
TOTAL	272 646	45 783	97 026	129 837

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 33 592 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	190 055	159 317	30 738
Dépôts de garantie	11 385	11 203	182
Dettes de Crédit bail	57 263	57 263	
Dettes financières diverses	13 123	13 123	
ICNE	324	324	
Concours bancaires et soldes créditeurs	496	439	57
	272 646	241 669	30 977

(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	190 055	68 074	15 058	106 923
Dettes de Crédit bail	57 263			57 263
Dettes financières diverses	13 123	13 123		
Autres	12 205			
	272 646	81 197	15 058	164 186

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	76 860	57 263	4 140	17 944	35 179

* CRD = Capital Restant Du

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2014

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, 12 893 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	28/06/2013	31/03/2024	TF 1,22%	1 987 000
SwapDeals	31/03/2014	30/12/2022	TF 1,42%	2 521 381
SwapDeals	31/03/2014	30/09/2020	TF 1,06%	1 392 857
SwapDeals	30/09/2013	30/09/2025	TF 1,902%	1 485 300
SwapDeals	07/03/2014	30/06/2024	TF 1,37%	1 630 438
SwapDeals	07/03/2014	30/09/2025	TF 1,48%	3 876 000

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 30/09/2014, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 13 118 K€ contre - 8 528 K€ au 30/09/2013.

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine	Covenants ref.	Montant au 30/09/2014
Emprunt n° 1	12 726	R3 R4	7 635
Emprunt n° 2	12 534	DSCR ICR1 LTV	9 426
Emprunt n° 3	25 836	R	14 179
Emprunt n° 4	7 718	R	4 498
Emprunt n° 5 *	30 682	R LTV	23 124
Emprunt n° 6	1 616	R ICR2 LTV	1 454
Emprunt n° 7*	2 998	R LTV	2 574
Emprunt n° 8	8 437	R LTV	7 212
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	2 142
Emprunt n° 10**	10 383	R LTV	10 183

* ligne de financement dont la mobilisation s'est terminée sur 2014

** Ligne de financement de 30 M€ en cours de mobilisation

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	
	30/09/2014	30/09/2013
Fournisseurs	6 854	7 244
Avance acomptes	3	25
Comptes courants	94 563	83 184
Dettes diverses	1 731	1 358
Dettes sociales	1 373	1 247
Dettes fiscales	6 070	5 680
Dettes fiscales (IS)	125	87
AUTRES DETTES	103 865	91 581
Produits constatés d'avance	24	
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTE	110 743	98 825
Dettes sur immobilisations	2 630	4 024
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	113 373	102 849

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2014 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2014 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	494			494					
Prêts	30	-	-	-	-	-	30	-	-
Dépôts et cautionnement	376	-	-	-	-	-	376	-	-
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	900	-	-	494	-	-	406	-	-
Avances et acomptes versés	2 306	-	-	-	-	-	2 306	-	-
Clients	7 029	-	-	-	-	-	7 029	-	-
Créances diverses	7 862	-	-	-	-	-	7 084		778
Trésorerie	37 599	-	-	-	-	-	37 599	-	
Actifs courants	54 796	-	-	-	-	-	54 018	-	778

En milliers d'Euros	Au 30/09/2014 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	215 505	215 505	-	-	-	-
Dépôts de garantie	11 358	11 358	-	-	-	-
Passifs non courants	226 863	226 863	-	-	-	-
Dettes financières courantes	45 783	45 783	-	-	-	-
Fournisseurs	6 854	6 854	-	-	-	-
Autres dettes courantes	98 951	98 927	-	-	-	24
Dettes fiscales et sociales	7 568	1 373	-	-	-	6 195
Passifs courants	159 156	152 937	-	-	-	6 219

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

Secteurs d'activité (K€)	30/09/2014			30/09/2013		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	51 095	14 256	65 351	48 285	14 783	63 068
Ventes intersectorielles	1 174	5 108	6 282	1 434	6 425	7 859
Résultat opérationnel courant	24 051	3 119	27 170	24 288	2 652	26 940
Coûts de l'endettement financier brut	- 9 991	43	- 9 948	- 11 071	37	- 11 034
Autres produits et charges opérationnels	- 1 193	270	- 923	277	353	630
Actifs	584 765	54 502	639 267	571 937	57 777	629 715
Dettes	286 832	103 521	390 353	297 405	95 245	392 650
Charge d'amortissement	10 693	112	10 805	10 605	196	10 801
Autres charges calculées (dépréciation et reprise)	276	- 270	6	591		591
Investissements	18 585	90	18 675	19 933	1 074	21 007

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2014	30/09/2013
Loyers et charges locatives	51 095	48 285
Prestations immobilières	14 256	14 783
	65 351	63 068

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 - 923 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
Produits exceptionnels	753	611
Produits cession immobilisations	2 041	1 202
Reprise de provisions	398	1 825
TOTAL PRODUITS	3 192	3 638
Charges exceptionnelles	225	1 868
VNC des immos cédées	2 263	951
Dotation aux provisions	1 627	190
TOTAL CHARGES	4 115	3 009
TOTAL	- 923	630

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

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 2014 le Groupe a une exposition au risque de change par la souscription d'emprunts en dollars et en franc suisse (à hauteur de + 1 444 K€ cette année contre - 807 K€ au 30/09/2013). Le capital restant dû au 30 septembre 2014 des emprunts en dollars s'élève à 2 400 k€, celui des emprunts en francs suisses à 28 338 k€

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2014	30/09/2013
Dollars / euros	0,79472	0,74046
Franc Suisse / euros	0,82898	0,81630

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
Impôts exigibles	215	154
Impôts différés	112	281
TOTAL CHARGES	327	436

* Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2014			Montants au 30/09/2013		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs non courants :						
Dépôts et cautionnement	> 1 an	91			71	41
Actifs courants :						
Créances clients	< 1an	1 127	2 630	< 1an	816	2 665
Passifs non courants :						
Dettes financières diverses	> 1 an	2 932	6 686		493	8 572
Passifs courants:						
Dettes fournisseurs	< 1an	884	1 147	< 1an	566	1 614
Dettes diverses	< 1an	94 189	116		82 813	100
Au compte de résultat:						
Chiffre d'Affaires		13 397	32 439		7 769	35 504
Charges externes		1 861	2 750		1 476	2 708
Charges de trésorerie		208			164	
Autres produits opérationnels		-			560	

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 2013/2014, est de 341 K€.

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

3.5.4.4 – EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2014	30/09/2013
Cadres	40	40
Employés et ouvriers	52	56
	92	96

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
<u>ENGAGEMENTS DONNES (*)</u>		
Autres	3 170	3 170
Frais financiers variables sur emprunts garantis	46 449	58 272
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	78 677	85 803
TOTAL	128 296	147 245
<i>(*) dont parties liées</i>	28 534	30 816
<u>ENGAGEMENTS RECUS</u>		
Cautions reçues des locataires	14	14
TOTAL	14	14

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	169 206	180 892

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

Volume d'heures non consommées : 5 979 heures

Volume d'heures consommées entre le 01/01/2014 et le 30/09/2014 : 56 heures

3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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



IV – COMPTES ANNUELS

4.1 - BILAN

ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2014			30/09/2013
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 458		45 458	46 208
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
ACTIF IMMOBILISE		45 556		45 556	46 306
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	84 459		84 459	69 009
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	11 364		11 364	14 199
Charges constatées d'avance	4	20		20	19
ACTIF CIRCULANT		95 843		95 843	83 227
TOTAL GENERAL		141 399	-	141 399	129 534

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2014	30/09/2013
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		1 183	938
Autres réserves			
Report à nouveau		6 310	2 731
Résultat		1 831	4 911
CAPITAUX PROPRES		34 324	33 580
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		1	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	117	345
Dettes fiscales et sociales	2		1
Autres dettes	2	106 957	95 608
DETTES		107 075	95 954
TOTAL GENERAL		141 399	129 534

4.2 - COMPTE DE RESULTAT (En milliers d'€uros)

(En milliers d'€uros)	Notes	2013/2014	2012/2013
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes		91	213
Impôts, taxes et versements assimilés		16	45
Autres charges			
CHARGES D'EXPLOITATION		107	258
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 107	- 258
Produits financiers de participations		1 772	5 026
Autres intérêts et produits assimilés		406	302
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement			30
PRODUITS FINANCIERS	6	2 178	5 358
Intérêts et charges assimilées		240	189
CHARGES FINANCIERES	6	240	189
RESULTAT FINANCIER	6	1 938	5 169
RESULTAT COURANT		1 831	4 911
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		-	-
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL		-	-
Impôt sur les bénéfices		-	-
RESULTAT NET		1 831	4 911

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

4.3.2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations

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

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

Créances

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

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

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2013	Augmentation	Diminution	30/09/2014
Participations	46 208		750	45 458
Autres titres immobilisés	96			96
Autres immob. financières	2			2
TOTAL	46 306	-	750	45 556

La diminution correspond à une baisse de prix lié à l'acquisition du Groupe PS2I en application des clauses contractuelles.

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	2		2
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales			
Groupe et associés	84 459	84 459	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	20	20	
TOTAL GENERAL	84 481	84 479	2

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	1	1		
Fournisseurs et comptes rattachés	117	117		
Dettes fiscales	-	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	800	800		
Groupe et associés	106 145	106 145		
Autres dettes	12	12		
TOTAL GENERAL	107 075	107 075	-	-

Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 11 364 K€ dont 156 K€ de disponibilités et 11 208 K€ de comptes à terme.

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

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

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Etat, charges à payer
Honoraires	94		16	
Publications, annonces et insertions	15		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				-
Divers			1	
TOTAL	110	-	20	-

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2014, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 1 938 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	45 458	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	84 459	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 13	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	106 145	
Produits de participations	1 772	
Autres produits financiers	189	
Charges financières	240	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.25 % sur l'exercice.

Note 8 - Informations sur les filiales et participations (En euros)

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	29 411 430	100,00%	16 649 475	928 636	1 045 120
IMMOICIAL S.A.S	100 000	1 867 322	100,00%	100 000	426 477	544 764
<i>FIDUCIAL GERANCE SAD</i>	20 360 000	28 965 555	37,13%	1 143 342	2 403 872	12 639 091
<i>PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENT S.A.S</i>	18 640 000	20 080 385	100,00%	27 565 191	986 180	306 514

4.5 - AUTRES INFORMATIONS**Note 9 – Effectif**

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 10 - Intégration fiscale

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

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

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2014.

Note 11 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2014	30/09/2013
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	123 507	124 066

4.6 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES (Chiffres en Euros)

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois	30/09/2010 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions					
Résultat net	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067	1 748 620
Résultat distribué	1 207 000	1 086 300	941 460	941 460	844 900
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	0,76	2,03	0,33	0,78	0,72
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	0,76	2,03	0,33	0,78	0,72
Dividende attribué	(1) 0,50	0,45	0,39	0,39	0,35
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

V. Attestation du Rapport Financier Annuel

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

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



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

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

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

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2014

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 2014 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels 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 annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels. 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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 :

Eu égard à son activité de société holding, la société détient un certain nombre de participations dont le détail du portefeuille est donné dans la note 8 du paragraphe 4.4 de l'annexe comptable.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et principes comptables suivis par la société, nous nous sommes assurés de la correcte évaluation de ces titres selon les principes comptables en vigueur tels que décrits dans la note 4.3.2 de l'annexe.

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Fait à LYON, le 30 Janvier 2015

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Amaud COSTARD

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

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE 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 2014

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 2014 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.

1. 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 œuvre 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.

2. 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.

3. 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 30 Janvier 2015

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Marc ESCOFFIER

Arnaud COSTARD



**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE
DE L'EXERCICE 2013/2014**

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

**Honoraires des contrôleurs légaux des comptes
au titre de l'exercice 2013/2014**

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (Aduline, Ampersand, Debonhomme)				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	44,5	44,0	49%	49%	44,5	44,0	83%	85%					89,0	88,0	49%	48%
- Filiales intégrées globalement	47,2	45,6	51%	51%	9,0	8,0	17%	15%	36,3	40,2	100%	100%	92,4	93,8	51%	52%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	91,7	89,6	100%	100%	53,5	52,0	100%	100%	36,3	40,2	100%	100%	181,4	181,8	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	91,7	89,6	100%	100%	53,5	52,0	100%	100%	36,3	40,2	100%	100%	181,4	181,8	100%	100%