

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

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

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les Comptes Consolidés

Exercice clos le 30 Septembre 2016

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
Immeuble ODIN – 17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2016

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 2016 sur :

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

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

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

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

.../...

III. VERIFICATION SPECIFIQUE

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

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

Fait à Lyon, le 31 Janvier 2017

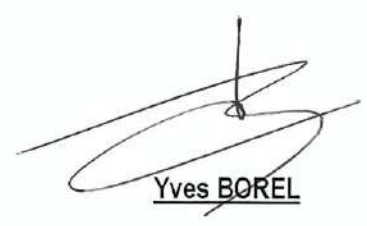
Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Yves BOREL

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2016			30/09/2015
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	26 883	618	26 265	26 312
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	661 418	105 945	555 474	570 192
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	784	696	88	91
ACTIFS FINANCIERS	1	1 521	7	1 514	930
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	344		344	19
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		690 950	107 266	583 685	597 544
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	2	15 821	1 331	14 490	11 319
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	18 466	1 031	17 435	20 001
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		37 825		37 825	41 565
TOTAL ACTIFS COURANTS		72 112	2 362	69 750	72 885
TOTAL ACTIF		763 062	109 628	653 435	670 429

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2016	30/09/2015
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		242 839	223 460
Résultat net -Part Groupe		23 950	21 700
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	291 789	270 160
Participation ne donnant pas le contrôle		1 423	1 415
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	4	293 212	271 575
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	3 910	1 626
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 894	2 925
Passifs financiers long terme	7	216 201	244 785
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		219 095	247 710
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	45 976	42 891
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	89 346	101 614
Dettes sur immobilisations	8	1 896	5 013
TOTAL PASSIFS COURANTS		137 218	149 518
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		653 435	670 429

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

	Note	30/09/2016	30/09/2015
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	71 939	66 616
Achats consommés	-	1 262	- 3 227
Charges de personnel	-	5 517	- 5 244
Charges externes	12	17 651	- 15 220
Impôts et taxes	-	5 426	- 5 099
Dotation aux amortissements et dépréciations	13	12 746	- 11 434
Reprise de provisions pour dépréciation	-	247	227
Autres produits d'exploitation	-	867	2 003
Autres charges d'exploitation	-	361	- 315
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		30 089	28 307
Autres produits et charges opérationnels	14	3 140	- 827
RESULTAT OPERATIONNEL		33 229	27 480
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut	-	9 468	- 9 240
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 9 468	- 9 240
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	284	4 212
CHARGE D'IMPOT	16	31	- 617
RESULTAT NET		24 076	21 835
dont part revenant au Groupe		23 950	21 700
dont participation ne donnant pas le contrôle		126	135
NOMBRE D'ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		9,97	9,05
RESULTAT DILUE PAR ACTION		9,97	9,05

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	24 076	21 835
Ecart de conversion		13	308
Ecart actuariels PIDR	-	42	- 12
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	882	1 870
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	12	- 18
RESULTAT GLOBAL		23 153	23 983
Part du Groupe		23 027	23 848
Participation ne donnant pas le contrôle		126	135

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

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2016	30/09/2015
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		24 076	21 835
Amortissements et provisions	1	16 143	11 571
Plus et moins-values de cession	-	5 394	342
Impôt différé	16	227	426
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-	3 941	3 374
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		38 539	30 800
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 25 122	- 33 237
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	29 209	2 414
Acquisitions d'immobilisations financières	1	613	51
Cessions d'actifs financiers	1	66	69
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	3 106	2 356
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		434	- 28 449
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés	-	1 518	- 1 320
Nouveaux emprunts	7	22 460	48 691
Remboursements d'emprunts	7	50 871	34 442
Variation des comptes courants	-	14 704	11 100
Incidende des variation de taux de change sur la trésorerie	-	139	151
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		- 44 772	1 980
VARIATION DE TRESORERIE		- 5 799	4 331
TRESORERIE A L'OUVERTURE		41 434	37 103
TRESORERIE A LA CLOTURE		35 635	41 434

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/16	30/09/15	VARIATION
Placements de trésorerie	31 664	24 090	7 574
Disponibilités	6 161	17 475	-11 314
Total actif	37 825	41 565	-3 740
Concours bancaires	-2 190	-131	-2 059
Total passif	-2 190	-131	-2 059
Tresorerie Nette	35 635	41 434	-5 799

La trésorerie nette s'élève à 35 635 K€ dont 3 971 K€ de disponibilités nettes des concours bancaires courants et 31 664 K€ de comptes à terme.

K€	30/09/2016		30/09/2015
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV	31 664	31 664	24 090
CAT	31 664	31 664	24 090

Au 30/09/2016, 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 2.888 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 30/09/2014		25 000	163 155	17 362	41 726	278	247 521	1 393	248 914
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat							-		-
Dividendes versés							-		-
Résultat de l'exercice			17 362	- 17 362			1 207	113	1 320
Résultats enregistrés directement en capitaux propres			- 1 207	21 700			21 700	135	21 835
Juste valeur des instruments dérivés	7						-		-
Ecart actuariels PIDR					1 852		1 852		1 852
Ecart de conversion					12		12		12
Variation de périmètre						308	308		308
Autres variations			1				- 1		- 1
Au 30/09/2015		25 000	179 309	21 700	43 566	586	270 160	1 415	271 575
Changements de méthode							-		-
Changements d'estimation							-		-
Opérations sur capital							-		-
Affectation du résultat							-		-
Dividendes versés							-		-
Résultat de l'exercice			21 700	- 21 700			1 400	118	1 518
Résultats enregistrés directement en capitaux propres			- 1 400	23 950			23 950	126	24 076
Juste valeur des instruments dérivés	7						-		-
Ecart actuariels PIDR					- 894		894		894
Ecart de conversion					- 42		42		42
Variation de périmètre						13	13		13
Autres variations			46			44	- 2		- 2
Au 30/09/2016		25 000	199 655	23 950	42 630	554	291 789	1 423	293 212

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 2016 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 2016 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 2015.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2016, 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 :

- Amendements IAS 1 – Présentation des états financiers – Initiative Informations à fournir
- IAS 16 et 38 amendée – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- Amendements IAS 27 – Utilisation de la méthode de la MEE dans les états financiers individuels
- IFRS 9 – Instruments financiers
- Amendements IFRS 11 – Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

L'application de ces normes et interprétations ne devrait pas avoir d'incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2017.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société Fiducial Real Estate contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles Fiducial Real Estate exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 30 septembre N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du Groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du Groupe,
- Elimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

Conformément à IFRS3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels identifiables, sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition.

Selon IFRS3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

S'agissant des acquisitions de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier. Pour les acquisitions de sociétés de prestations de services, l'écart est généralement affecté en valeur de fonds de commerce.

Au moins une fois l'an, la société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses actifs immobiliers.

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

Par simplification, le compte de résultat est converti au taux moyen annuel.

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés qui sont constatés au bilan et au compte de résultat sont calculés selon la méthode du report variable et résultent :

- des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;
- des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

Un crédit d'impôt au titre des déficits fiscaux reportables est constaté lorsque la société concernée devient bénéficiaire ou s'il existe une très forte probabilité qu'elle se trouve dans une situation bénéficiaire au cours des exercices suivants. Fiducial Real Estate constate un impôt différé sur les écarts d'évaluation apparaissant lors de l'acquisition d'une entreprise par le Groupe.

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

Ils font l'objet d'un test annuel global de valorisation.

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles brutes sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition.

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et IAS 17, les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

3.5.2.5 - Stocks

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

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

Elles sont valorisées pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

3.5.2.7 - Valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

A – Dettes financières

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

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

B - Instruments financiers dérivés

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière.

Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

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

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

La juste valeur des instruments dérivés de taux est la valeur de marché. Cette valeur de marché communiquée par les banques est calculée par l'actualisation des flux futurs de taux d'intérêts en vigueur à la date de clôture.

3.5.2.9 - Avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

En dehors des indemnités de fin de carrière, seul engagement significatif envers le personnel, une provision est constituée au titre des médailles du travail.

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
 - D'études et assistance à maîtrise d'ouvrage,
 - D'activités de services et fonctions techniques,
 - D'administration de biens (gérance, transaction ...).

3.5.3 – Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2016, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2016	2015
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
BATICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2016	2015
DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ARC EN CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE POINT A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2016	2015
DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2016	2015
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE SUISSE	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – PS2I	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME TOPAZE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME NACRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	
DAME PERLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	
DAME SAPHIR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Création des SCI La Dame Nacre, La Dame Saphir et la Dame Perle.

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	30/09/2015	Ecart de conv. Impact IFRS	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2016
Immobilisations incorporelles	26 885				2	26 883
TOTAL	26 885	-	-	-	2	26 883
Immobilisations corporelles						
Terrains			13			13
Installations techniques	47			2		49
Autres immobilisations corporelles	707			17	1	722
Immeubles de placement						
Terrains	103 803	62		2 304	2 461	103 709
Constructions	528 005	255	7	13 344	23 203	518 409
Agencements	16 239	1	221	2 235	63	18 633
Installations techniques	542		881	186	27	1 582
Immobilisations en cours	15 646	-	3 586	7 035		19 086
Avances et acomptes	-					-
TOTAL	664 988	310	- 2 464	25 123	25 755	662 202
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	1					1
Autres immo. financières	971	3		613	67	1 520
TOTAL	972	3	-	613	67	1 521
TOTAL GENERAL	692 845	313	- 2 464	25 736	25 824	690 605

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24 219 K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de l'Ex UFFI REAM.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 51 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 10 612 K€
- Constructions 40 404 K€

Les biens détenus à l'Etranger figurent au bilan pour une valeur brute de 125 311 K€ se répartissant comme suit

- Terrains 25 839 K€
- Bâtiment 99 472 K€

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2015	Ecart de conv. Et autres	Augment.	Diminut.	30/09/2016
Immobilisations incorporelles	573		47	2	618
TOTAL	573	-	47	2	618
Immobilisations corporelles					
Constructions		13			13
Installations techniques	44		2		46
Autres immobilisations corporelles	619		19	1	637
Immeubles de placement					
Constructions	90 995	- 5	13 625	2 477	102 138
Agencements	2 991	1	694	41	3 645
Installations techniques	57		123	18	162
TOTAL	94 706	9	14 463	2 537	106 641
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	42	- 1		34	7
TOTAL	42	- 1	-	34	7
TOTAL GENERAL	95 321	8	14 510	2 573	107 266

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 2016 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	3,90 à 6,5%	7,5 à 8,50%	2,5 à 3,5%	300 à 600€/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	6 à 8,00%			140 à 200€/m²		
Province	7,00 à 8,75%	7,5 à 11%	3,5 à 4%	120 à 170€/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	56 440	56 440
La valeur de l'immobilier ressort à	806 286	705 500
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	- 100 786	- 78 389
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	134 381	100 786

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	
	30/09/2016	30/09/2015
Avances et acomptes versés	2 413	1 456
Créances Clients	9 032	10 484
Autres créances		
Créances sociales	25	39
Créances fiscales	4 761	6 291
Comptes courants	118	109
Créances s/cession immos		15
Débiteurs divers	1 236	1 858
Créances fiscales IS	82	68
Sous total autres créances	6 222	8 380
Charges constatées d'avance	799	655
TOTAL	18 466	20 976

Toutes les créances non douteuses ont une date d'échéance inférieure à un an.

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés.

Les créances locataires représentent un montant de 5 073 K€.

Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2015	Dotations	Reprises	30/09/2016
Dépréciation sur stock	1 223	108		1 331
Dépréciation sur clients	847	45	-	892
Dépréciation sur débiteurs divers	128	14	2	139
	2 198	167	2	2 362

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2016, 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)	30/09/2015	Ecart actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2016
Provision avantage au personnel	251	42	94	61	43	283
Provision pour risques	1 375		2 536	284		3 627
	1 626	42	2 630	345	43	3 910

Provisions pour risques et charges

	30/09/2015	Ecart actuariels	Dotation	Reprise		30/09/2016
				Utilisée	Non utilisée	
	-					-
Litige engagement de construire	90					90
Autres Risque	277		1 938	224		1 991
Litiges personnel	308		599	21		886
IFC et médaille du travail	251	42	94	61	43	283
Risque financier	700		-	39		661
	1 626	42	2 630	345	43	3 910

Les provisions relatives aux indemnités de fin de carrière ont été évaluées et comptabilisées conformément à la norme IAS 19.

Durant cet exercice le groupe a obtenu, pour un des litiges en cours, un jugement favorable accompagné d'une mesure exécutoire. Cependant, cette décision pouvant encore faire l'objet d'une contestation par la partie adverse, il a été décidé de constituer une provision pour autres risques d'un montant équivalent à l'indemnité fixée.

Hypothèses retenues pour le calcul des Indemnités de Fin de Carrière :

Les hypothèses ont été actualisées en 2016 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - o Très faible si < à 5%
 - o Faible entre 5 et 10%
 - o Moyen entre 10 et 15%
 - o Fort si + 15%
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1% constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 26.8% et 49.9% selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10+ 0,8 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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

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

Les sociétés concernées, bien qu'intégrées fiscalement, constatent dans leurs résultats les produits liés au CICE.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2016 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€	30/09/2016	30/09/2015
Retraitement immobilier	1 856	1 852
Retraitement IAS 32/39	- 70	- 81
Provision pour grosse réparation	18	10
Ecart de conversion	371	345
Provision pour impôts	897	1 041
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 565	- 250
Décalage résultat		- 11
Autres	42	
Impôts différés nets	2 550	2 906
Actifs d'impôts différés	344	19
Passifs d'impôts différés	2 894	2 925
Impôts différés nets	2 550	2 906

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

Base Impôts différés société française en K€	30/09/2016	30/09/2015
Retraitements credit bail	14 251	12 638
Retraitements immobilier	173 429	176 753
Retraitements IAS 32/39	- 11 478	- 9 341
Provision pour départ à la retraite	- 252	- 220
Provision pour grosse réparation	4 686	219
Provision pour impôts		
Autres retraitements	4 768	4 807
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic		-
ARD		
Participation	38	17
Décalage résultat (1)	- 16 805	- 8 317
Autres	1 479	
Total Base Impôts différés	170 116	176 556

(1) Sociétés clôturant au 31/12 (Cf : 3.5.1.3)

Note 7 – Passifs financiers

Analyse par échéance

ECHEANCE DES DETTES FINANCIERES (K€)	Montant	Echéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	204 825	28 366	93 432	83 027
Dépôts de garantie	12 016	39	106	11 871
Dettes de Crédit bail	30 930	3 180	11 583	16 167
Dettes financières diverses	15			15
Instruments financiers dérivés	12 145	12 145		
ICNE	56	56		
Concours bancaires et soldes créditeurs	2 190	2 190		
TOTAL	262 177	45 976	105 121	111 080

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 50 871 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

Il se décompose de la façon suivante :

Remboursement d'emprunts	27 974
Remboursement de crédit bail	3 654
<i>Sous total remboursement des dettes auprès des établissements crédits</i>	<i>31 628</i>
Désendettement liés à la cession de la plateforme de Satolas financé par Crédit Bail	18 539
Autres dettes	704
Total remboursements	50 871

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	204 825	173 095	31 730
Dépôts de garantie	12 016	11 854	162
Dettes de Crédit bail	30 930	30 930	
Dettes financières diverses	15	15	
Instruments financiers dérivés	12 145	12 145	
ICNE	56	56	
Concours bancaires et soldes créditeurs	2 190	2 190	
	262 177	230 285	31 892

(1) dont 1.497 K € pour prêts en Dollars (USD) et 30 395 k€ pour prêts en Franc Suisse (CHF)

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	204 825	59 973	28 853	115 999
Dettes de Crédit bail	30 930			30 930
Dettes financières diverses	15	15		
Instruments financiers dérivés	12 145			
Autres	14 262			
	262 177	59 988	28 853	146 929

Informations sur les crédits bails

Nombre de contrats	VNC Immeuble	Montant CRD	Redevances		
			A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
3	46 075	30 930	3 180	11 583	16 167

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/9/2016

Instruments financiers

Les contrats SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable des emprunts souscrits par le Groupe Fiducial Real Estate.

La juste valeur des contrats de Swap souscrits par le Groupe pour couvrir ses taux d'intérêts est déterminée à partir des évaluations périodiques communiquées par les établissements bancaires.

Au 30/09/2016, la juste valeur de nos contrats de Swap est de – 12 130 K€ contre - 11 248 K€ au 30/09/2015.

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Etablissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2016
Emprunt n° 1*	24 877	R LTV	21 591
Emprunt N° 2	23 000	R LTV	19 714
Emprunt n° 3	30 682	R LTV	17 752
Emprunt n° 4 *	14 510	R LTV	12 020
Emprunt n° 5	25 836	R	9 867
Emprunt n° 6	8 437	R LTV	5 812
Emprunt n° 7	7 718	R	3 213
Emprunt n° 8	2 848	R LTV	1 977
Emprunt n° 9	3 000	R LTV	1 285
Emprunt N° 10	2 020	R LTV	1 873
Emprunt n° 11	1 616	R ICR2 LTV	1 131

* ligne de financement d'un plafond de 60 m€ dont les premiers emprunts ont été mis en place sur l'exercice

ICR1 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble $\leq 75 \%$

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers $\geq 2,5$

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	
	30/09/2016	30/09/2015
Fournisseurs	7 197	5 160
Avance acomptes	2	-
Comptes courants	72 570	87 366
Dettes diverses	1 282	1 413
Dettes sociales	1 192	1 246
Dettes fiscales	6 941	6 172
Dettes fiscales (IS)	125	210
AUTRES DETTES	82 112	96 407
Produits constatés d'avance	37	47
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTE	89 346	101 614
Dettes sur immobilisations	1 896	5 013
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	91 242	106 627

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2016 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2016 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers							Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	495			495					
Prêts	61	-	-	-	-	-	61	-	-
Dépôts et cautionnement	943	-	-	-	-	-	943	-	-
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	1 499	-	-	495	-	-	1 004	-	-
Avances et acomptes versés	2 413	-	-	-	-	-	2 413	-	-
Clients	8 140	-	-	-	-	-	8 140	-	-
Créances diverses	6 882	-	-	-	-	-	6 083		799
Trésorerie	37 825	-	-	-	-	-	37 825	-	
Actifs courants	55 260	-	-	-	-	-	54 461	-	799

En milliers d'Euros	Au 30/09/2016 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	204 224	204 224	-	-	-	-
Dépôts de garantie	11 977	11 977	-	-	-	-
Passifs non courants	216 201	216 201	-	-	-	-
Dettes financières courantes	45 976	45 976	-	-	-	-
Fournisseurs	7 197	7 197	-	-	-	-
Autres dettes courantes	75 787	75 750	-	-	-	37
Dettes fiscales et sociales	8 258	1 192	-	-	-	7 066
Passifs courants	137 218	130 115	-	-	-	7 103

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 (KC)	30/09/2016			30/09/2015		
	Activité Location (2)	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	56 440	15 499	71 939	53 228	13 388	66 616
Ventes intersectorielles	1 516	3 936	5 452	1 562	6 574	8 136
Résultat opérationnel courant	26 755	3 335	30 090	26 075	2 232	28 307
Coûts de l'endettement financier brut	- 8 776	- 692	- 9 468	- 9 268	28	- 9 240
Autres produits et charges opérationnels	4 018	- 878	3 140	- 772	- 55	- 827
Actifs	597 925	55 510	653 435	614 177	56 252	670 429
Dettes	256 894	103 330	360 224	280 220	118 634	398 854
Charge d'amortissement	12 221	21	12 242	11 184	48	11 232
Autres charges calculées (Reprise - Dépréciation)	- 209	- 48	- 257	- 70	95	25
Investissements	25 685	50	25 735	33 222	66	33 288

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

(2) Dont la société Domocial

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2016	30/09/2015
Loyers et charges locatives	56 440	53 228
Prestations immobilières	15 499	13 388
	71 939	66 616

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 + 3 140 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)		
AUTRES PDTS ET CHARGES OPERATIONNELLES	30/09/2016	30/09/2015
Produits exceptionnels	1 879	112
Produits cession immobilisations	29 210	1 267
Reprise de provisions	1 048	888
TOTAL PRODUITS	32 137	2 267
Charges exceptionnelles	457	187
VNC des immos cédées	23 816	1 609
Dotation aux provisions	4 725	1 298
TOTAL CHARGES	28 997	3 094
TOTAL	3 140	- 827

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 2 267K€ et des reprises effectuées à hauteur de 595 k€.

Durant cet exercice le groupe a obtenu, pour un des litiges en cours, un jugement favorable accompagné d'une mesure exécutoire. Cependant, cette décision pouvant encore faire l'objet d'une contestation par la partie adverse, il a été décidé de constituer une provision pour autres risques d'un montant équivalent à l'indemnité fixée.

L'amélioration des autres produits et charges opérationnels est expliquée par la plus value de cession d'une plateforme logistique.

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 2016 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de + 225 K€ cette année contre + 4 139 K€ au 30/09/2015.

Les règles de conversion des états financiers des sociétés consolidées hors euro sont rappelées au § 3.5.1.6.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30/09/2016	30/09/2015
Dollars / euros	0,86133	0,89262
Franç Suisse / euros	0,91946	0,91617

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Impôts exigibles	196	192
Impôts différés	- 227	425
TOTAL CHARGES	- 31	617

- Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2016			Montants au 30/09/2015		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs non courants :						
Dépôts et cautionnement	> 1 an	238		> 1 an	232	
Actifs courants :						
Créances clients	< 1an	920	2 781	< 1an	992	5 384
Autres créances	< 1an	112	49			
Passifs non courants :						
Dettes financières diverses	> 1 an	3 162	8 153	> 1 an	3 093	7 177
Passifs courants:						
Dettes fournisseurs	< 1an	522	818	< 1an	520	666
Dettes diverses	< 1an	72 181	410	< 1an	86 982	113
Au compte de résultat:						
Chiffre d'Affaires		14 144	37 876		13 922	33 617
Charges externes		1 436	3 693		1 774	2 992
Charges de trésorerie		342			222	
Autres produits opérationnels						

Les dettes financières diverses correspondent essentiellement aux dépôts de garantie des loyers.

Les dettes diverses correspondent au compte courant

Le chiffre d'affaires est essentiellement constitué des revenus locatifs

Les charges externes correspondent à des prestations administratives intra groupe

Les charges de trésorerie sont des intérêts en compte courant

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2015/2016 est de 440 K€.

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

3.5.4.4 - EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2016	30/09/2015
Cadres	43	41
Employés et ouvriers	54	55
TOTAL	97	96

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
ENGAGEMENTS DONNES (*)		
Autres	2 970	3 170
Frais financiers variables sur emprunts garantis	42 333	45 755
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de lover, cession de créance)	74 405	108 054
TOTAL	119 708	156 979
(*) dont parties liées	23544	26 177
ENGAGEMENTS RECUS		
Cautions reçues des locataires	14	14
TOTAL	14	14

(1) Entreprises liées

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2016	30/09/2015
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	163 122	157 109

3.5.4.7 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture de l'exercice.