

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 2015

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutriévoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015

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 2015 sur :

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

II. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

.../...

III. Vérification spécifique

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

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

Fait à LYON le 29 Janvier 2016

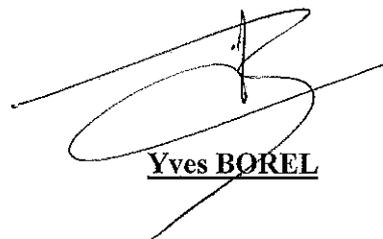
Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Yves BOREL

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

BILAN ACTIF	Note	30/09/2015			30/09/2014
		Brut	Amort. et provisions	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	26 885	573	26 312	26 336
IMMEUBLES DE PLACEMENT	1	664 235	94 043	570 192	544 510
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1	754	663	91	125
ACTIFS FINANCIERS	1	972	42	930	900
ACTIFS D'IMPOTS DIFFERES	6	19		19	80
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		692 865	95 321	597 544	571 951
ACTIFS COURANTS					
STOCKS	2	12 542	1 223	11 319	12 520
CLIENTS ET AUTRES DEBITEURS	3	20 976	975	20 001	17 197
AUTRES ACTIFS FINANCIERS					
TRESORERIE ET EQUIVALENT DE TRESORERIE		41 565		41 565	37 599
TOTAL ACTIFS COURANTS		75 083	2 198	72 885	67 316
TOTAL ACTIF		767 948	97 519	670 429	639 267

PASSIF
(en milliers d'euros)

BILAN PASSIF	Note	30/09/2015	30/09/2014
CAPITAUX PROPRES			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission			
Réserves consolidées		223 460	205 159
Résultat net -Part Groupe		21 700	17 362
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4	270 160	247 521
Participation ne donnant pas le contrôle		1 415	1 393
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	4	271 575	248 914
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
	5	1 626	1 652
PASSIFS NON COURANTS			
Passif d'impôts différés	6	2 925	2 682
Passifs financiers long terme	7	244 785	226 863
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		247 710	229 545
PASSIFS COURANTS			
Passifs financiers court terme	7	42 891	45 783
Dettes fournisseurs et autres dettes	8	101 614	110 743
Dettes sur immobilisations	8	5 013	2 630
TOTAL PASSIFS COURANTS		149 518	159 156
TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		670 429	639 267

3-2 : COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Note	30/09/2015	30/09/2014
CHIFFRE D'AFFAIRES	11	66 616	65 351
Achats consommés		- 3 227	- 1 760
Charges de personnel		- 5 244	- 5 773
Charges externes	12	- 15 220	- 15 612
Impôts et taxes		- 5 099	- 4 777
Dotation aux amortissements et dépréciations	13	- 11 434	- 11 095
Reprise de provisions pour dépréciation		227	297
Autres produits d'exploitation		2 003	884
Autres charges d'exploitation		- 315	- 345
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT		28 307	27 170
Autres produits et charges opérationnels	14	- 827	- 923
RESULTAT OPERATIONNEL		27 480	26 247
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie			
Coût de l'endettement financier brut		- 9 240	- 9 948
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	15	- 9 240	- 9 948
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	15	4 212	1 508
CHARGE D'IMPOT	16	- 617	- 327
RESULTAT NET		21 835	17 480
dont part revenant au Groupe		21 700	17 362
dont participation ne donnant pas le contrôle		135	118
NOMBRE D'ACTIONS		2 414 000	2 414 000
RESULTAT PAR ACTION (€)		9,05	7,24
RESULTAT DILUE PAR ACTION		9,05	7,24

Présentation du résultat global

Résultat net	Ref	21 835	17 480
Ecart de conversion		308	176
Ecart actuariels PIDR		12	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	7	1 870	4 589
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		18	17
RESULTAT GLOBAL		23 983	13 084
Part du Groupe		23 848	12 966
Participation ne donnant pas le contrôle		135	118

3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

TABEAU DES FLUX DE TRESORERIE	Note	30/09/2015	30/09/2014
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		21 835	17 480
Amortissements et provisions	1	11 571	12 021
Plus et moins-values de cession		342	213
Impôt différé	16	426	112
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-	3 374	- 3 007
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION		30 800	26 819
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	- 33 237	- 18 675
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	2 414	3 974
Acquisitions d'immobilisations financières	1	51	
Cessions d'actifs financiers	1	69	
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		2 356	- 1 394
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS		- 28 449	- 16 095
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés		- 1 320	- 1 202
Nouveaux emprunts	7	48 691	15 048
Remboursements d'emprunts	7	- 34 442	- 33 592
Variation des comptes courants		11 100	9 838
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie		151	63
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT		1 980	- 9 845
VARIATION DE TRESORERIE		4 331	879
TRESORERIE A L'OUVERTURE		37 103	36 224
TRESORERIE A LA CLOTURE		41 434	37 103

Trésorerie et équivalent de trésorerie

LIBELLE	30/09/15	30/09/14	VARIATION
Placements de trésorerie	24 090	21 454	2 636
Disponibilités	17 475	16 145	1 330
Total actif	41 565	37 599	3 966
Concours bancaires	-131	-496	365
Total passif	-131	-496	365
Tresorerie Nette	41 434	37 103	4 331

La trésorerie nette s'élève à 41 434 K€ dont 17 344 K€ de disponibilités et 24 090 K€ de comptes à terme.

K€	30/09/2015		30/09/2014
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV			
CAT	24 090	24 090	21 454
	24 090	24 090	21 454

Au 30/09/2015, 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 2.858 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 30/09/2013									
Changements de méthode		25 000	149 123	15 149	46 298	102	235 673	1 391	237 064
Opérations sur capital									
Affectation du résultat			15 149	- 15 149					
Dividendes versés			1 086	17 362			1 086	116	1 202
Résultat de l'exercice							17 362	118	17 480
Résultats enregistrés directement en capitaux propres	7								
Juste valeur des instruments dérivés					4 572		4 572		4 572
Ecart de conversion						176	176		176
Variation de périmètre									
Autres variations			31				31		31
Au 30/09/2014									
Changements de méthode		25 000	163 155	17 362	41 726	278	247 521	1 393	248 914
Opérations sur capital									
Affectation du résultat			17 362	- 17 362					
Dividendes versés			1 207	21 700			1 207	113	1 320
Résultat de l'exercice							21 700	135	21 835
Résultats enregistrés directement en capitaux propres	7								
Juste valeur des instruments dérivés					1 852		1 852		1 852
Ecart actuariels PIDR					12		12		12
Ecart de conversion						308	308		308
Variation de périmètre									
Autres variations			1				1		1
Au 30/09/2015									
		25 000	179 309	21 700	43 566	586	270 160	1 415	271 575

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 2015 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 2015 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 2014, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS 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

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2015, 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 16 et 38 amendée – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- IAS 19 Amendements - Avantages du personnel Cotisation des membres du personnel

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 28 janvier 2016.

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 2015, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2015	2014
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	
			2015	2014
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	
			2015	2014
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	100%	100%
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	
			2015	2014
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%	

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2014 au 30 septembre 2015, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Acquisition des titres de Fiducial Asset Management
- Cession des titres de Fiducial Gérance à la société Fiducial Asset Management

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	30/09/2014	Ecart de conv.	Virement de compte à compte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2015
Immobilisations incorporelles	26 860			25		26 885
TOTAL	26 860	-	-	25	-	26 885
Immobilisations corporelles						
Installations techniques	47					47
Autres immobilisations corporelles	694			12		707
Immeubles de placement						
Terrains	90 360	934	11 010	1 657	159	103 803
Constructions	465 358	2 392	48 950	12 872	1 567	528 005
Agencements	15 205	33	1 387	158	544	16 239
Installations techniques	238		304			542
Immobilisations en cours	56 030	3 900	- 62 797	18 513		15 646
Avances et acomptes						-
TOTAL	627 932	7 259	- 1 146	33 212	2 270	664 988
Actifs financiers						
Autres Immo. financières	989			51	69	972
TOTAL	989	-	-	51	69	972
TOTAL GENERAL	655 781	7 259	- 1 146	33 288	2 339	692 845

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 74 336 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 12 827 K€
- Constructions 61 509 K€

Les biens détenus à l'Etranger figurent au bilan pour une valeur brute de 118.567 k€ se répartissant comme suit

- Terrains 25 222
- Bâtiment 93 345

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	30/09/2014	Ecart de conv.	Augment.	Diminut.	30/09/2015
Immobilisations incorporelles	524		49		573
TOTAL	524	-	49	-	573
Immobilisations corporelles					
Installations techniques	42		2		44
Autres immobilisations corporelles	573		45		619
Immeubles de placement					
Constructions	80 208	215	11 689	1 117	90 995
Agencements	2 452	19	617	97	2 991
Installations techniques	22		35		57
TOTAL	83 298	234	12 388	1 214	94 706
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	88			46	42
TOTAL	88	-	-	46	42
TOTAL GENERAL	83 910	234	12 437	1 260	95 321

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 2015 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	5,50 à 7%	7,5 à 8,50%	2,5 à 3,5%	300 à 600€/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	6 à 8,00%	7,5 à 11%	3,5 à 4%	140 à 210€/m ²	35 à 45€/m ²	120 à 180€/m ²
Province	7,00 à 8,75%			120 à 150€/m ²		

* non significatif au global. La valeur par comparaison est plus adaptée à ce type de bien.

Compte tenu du poids prépondérant de l'activité de bureaux (90% des revenus locatifs) cela donne un taux moyen de rendement entre 7 et 8% pour l'ensemble des revenus locatifs. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/-1% seraient les suivantes :

	Avec un taux de rendement de	
	7%	8%
Revenus Locatifs	53 228	53 228
La valeur de l'immobilier ressort à	760 400	665 350
Impact de la variation de taux de + 1 % sur la valeur d'actif	- 95 050	- 73 928
Impact de la variation de taux de - 1 % sur la valeur d'actif	126 733	95 050

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	
	30/09/2015	30/09/2014
Avances et acomptes versés	1 456	2 306
Créances Clients	10 484	7 869
Autres créances		
Créances sociales	39	14
Créances fiscales	6 291	6 890
Comptes courants	109	16
Créances s/cession immos	15	
Débiteurs divers	1 858	152
Créances fiscales IS	68	125
Sous total autres créances	8 380	7 197
Charges constatées d'avance	655	778
TOTAL	20 976	18 150

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 8 120 K€.

Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2014	Dotations	Reprises	30/09/2015
Dépréciation sur stocks	1 323	114	214	1 223
Dépréciation sur clients	840	20	13	847
Dépréciation sur débiteurs divers	113	15		128
	2 276	149	227	2 198

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2015, 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)	30/09/2014	Ecart actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2015
Provision avantage au personnel	176	12	93		30	251
Provision pour risques	1 476		53	154		1 375
	1 652	12	146	154	30	1 626

Provisions pour risques et charges

	30/09/2014	Ecart actuariels	Dotation	Reprise		30/09/2015
				Utilisée	Non utilisée	
	-					-
Litige engagement de construire	90					90
Litiges tiers	224		53			277
Litiges personnel	462			154		308
IFC et médaille du travail	176	12	93		30	251
Risques financiers	700					700
	1 652	12	146	154	30	1 626

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

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

Les hypothèses ont été actualisées en 2015 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 27.46% et 54.79% selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10+ : 2,08 %
- 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 30/09/2015 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€	30/09/2015	30/09/2014
Retraitement immobilier	1 852	2 286
Retraitement IAS 32/39	- 81	- 99
Provision pour grosse réparation	10	
Ecart de conversion	345	
Provision pour Impôts	1 041	1 184
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 250	- 605
Décalage résultat	- 11	- 12
Autres		- 151
Impôts différés nets	2 906	2 602
Actifs d'impôts différés	19	80
Passifs d'impôts différés	2 925	2 682
Impôts différés nets	2 906	2 602

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

Base Impôts différés société française en K€	30/09/2015	30/09/2014
Retraitement credit bail	12 638	11 003
Retraitement immobilier	176 753	173 091
Retraitement IAS 32/39	- 9 341	- 11 587
Provision pour départ à la retraite	- 220	- 149
Provision pour grosse réparation	219	358
Provision pour impots		
Autres retraitements	4 807	1 891
Différences temporaires fiscalités locales		
Organic	-	26
ARD		-
Participation	17	60
Décalage résultat (1)	- 8 317	- 6 300
Autres		
Total Base Impôts différés	176 556	168 393

(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	211 043	27 042	93 557	90 444
Dépôts de garantie	11 941	32	141	11 768
Dettes de Crédit bail	53 122	4 268	17 719	31 135
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	11 270	11 248		22
ICNE	170	170		
Concours bancaires et soldes créditeurs	131	131		
TOTAL	287 676	42 891	111 417	133 368

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 34 442 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	211 043	177 927	33 116
Dépôts de garantie	11 941	11 744	197
Dettes de Crédit bail	53 122	53 122	
Dettes financières diverses	11 270	11 270	
ICNE	170	170	
Concours bancaires et soldes créditeurs	131	60	71
	287 676	254 292	33 384

(1) dont 1.893 K € pour prêts en Dollars (USD) et 31.223 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	211 043	67 433	15 733	127 877
Dettes de Crédit bail	53 122			53 122
Dettes financières diverses	11 270	11 270		
Autres	12 242			
	287 676	78 703	15 733	180 999

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
4	68 784	53 122	4 268	17 719	31 135
<i>dont satolas</i>	<i>21 913</i>	<i>19 144</i>	<i>1 218</i>	<i>5 268</i>	<i>12 658</i>

* CRD = Capital Restant Du

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, 34 965 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	31/03/2015	01/10/2026	TF 0,57%	1 182 750
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2026	TF 0,6%	4 095 937
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2026	TF 0,62%	434 125
SwapDeals	31/03/2015	02/10/2026	TF 0,61%	314 062
SwapDeals	30/09/2015	30/06/2027	TF 0,73%	4 545 760
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2021	TF 0,58%	1 392 857
SwapDeals	30/09/2015	08/04/2022	TF 0,65 %	23 000 000

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 30/09/2015, la juste valeur de nos contrats de Swap est de – 11 248 K€ contre - 13 118 K€ au 30/09/2014.

Etablissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2015
Emprunt n° 1*	24 877	R LTV	23 718
Emprunt N° 2	23 000	R LTV	23 000
Emprunt n° 3	30 682	R LTV	20 438
Emprunt n° 4	25 836	R	12 020
Emprunt n° 5	12 534	DSCR ICR1 LTV	9 061
Emprunt n° 6	12 726	R3 R4	7 000
Emprunt n° 7	8 437	R LTV	6 512
Emprunt n° 8	7 718	R	3 855
Emprunt n° 9	2 998	R LTV	2 214
Emprunt n° 10	3 000	R LTV	1 714
Emprunt N° 11	1 417	R LTV	1 405
Emprunt n° 12	1 616	R ICR2 LTV	1 293

* ligne de financement dont la mobilisation s'est terminée en juin 2015

NB : Une nouvelle ligne de 60 M€ a été mise en place au 1er juillet 2015. Aucun prêt n'était encore mobilisé au 30/09/2015

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

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	
	30/09/2015	30/09/2014
Fournisseurs	5 160	6 854
Avance acomptes		3
Comptes courants	87 366	94 563
Dettes diverses	1 413	1 731
Dettes sociales	1 246	1 373
Dettes fiscales	6 172	6 070
Dettes fiscales (IS)	210	125
AUTRES DETTES	96 407	103 865
Produits constatés d'avance	47	24
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTE	101 614	110 743
Dettes sur immobilisations	5 013	2 630
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	106 627	113 373

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2015 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2015 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	49	-	-	-	-	-	49	-	-
Dépôts et cautionnement	386	-	-	-	-	-	386	-	-
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	930	-	-	495	-	-	435	-	-
Avances et acomptes versés	1 456	-	-	-	-	-	1 456	-	-
Clients	9 637	-	-	-	-	-	9 637	-	-
Créances diverses	8 908	-	-	-	-	-	8 253		655
Trésorerie	41 565	-	-	-	-	-	41 565	-	
Actifs courants	61 566	-	-	-	-	-	60 911	-	655

En milliers d'Euros	Au 30/09/2015 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	232 876	232 876	-	-	-	-
Dépôts de garantie	11 909	11 909	-	-	-	-
Passifs non courants	244 785	244 785	-	-	-	-
Dettes financières courantes	42 891	42 891	-	-	-	-
Fournisseurs	5 160	5 160	-	-	-	-
Autres dettes courantes	93 839	93 792	-	-	-	47
Dettes fiscales et sociales	7 628	1 246	-	-	-	6 382
Passifs courants	149 518	143 089	-	-	-	6 429

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€)	30/09/2015			30/09/2014		
	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé	Activité Location	Activité Gestion (1)	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	53 228	13 388	66 616	51 095	14 256	65 351
Ventes intersectorielles	1 562	6 574	8 136	1 174	5 108	6 282
Résultat opérationnel courant	26 075	2 232	28 307	24 051	3 119	27 170
Coûts de l'endettement financier brut	- 9 268	28	- 9 240	- 9 991	43	- 9 948
Autres produits et charges opérationnels	- 772	- 55	- 827	- 1 193	270	- 923
Actifs	56 252	614 177	670 429	584 765	54 502	639 267
Dettes	280 220	118 634	398 854	286 832	103 521	390 353
Charge d'amortissement	11 184	48	11 232	10 693	112	10 805
Autres produits et charges calculés (Reprises - Dépréciations)	- 70	95	25	276	- 270	6
Investissements	33 222	66	33 288	18 585	90	18 675

(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

	30/09/2015	30/09/2014
Loyers et charges locatives	53 228	51 095
Prestations immobilières	13 388	14 256
	66 616	65 351

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 - 827 K€.

Il se décompose comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2015	30/09/2014
AUTRES PDTS ET CHARGES OPERATIONNELLES		
Produits exceptionnels	112	753
Produits cession immobilisations	1 267	2 041
Reprise de provisions	888	398
TOTAL PRODUITS	2 267	3 192
Charges exceptionnelles	187	225
VNC des immos cédées	1 609	2 263
Dotation aux provisions	1 298	1 627
TOTAL CHARGES	3 094	4 115
TOTAL	- 827	- 923

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 1.205 k€ et des reprises effectuées à hauteur de 560 k€.

Note 15 - Résultat financier

Cout de l'endettement financier :

Le coût de l'endettement financier enregistre les frais financiers sur les moyens de financement mis à la disposition de l'entreprise.

Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2015 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 + 4 139 K€ cette année contre + 1 444 K€ au 30/09/2014.

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 :

	30/09/2015	30/09/2014
Dollars / euros	0,89262	0,79472
Franc Suisse / euros	0,91617	0,82898

Note 16 - Charges d'impôt :

(En milliers d'euros)	30/09/2015	30/09/2014
Impôts exigibles	192	215
Impôts différés	425	112
TOTAL CHARGES	617	327

- Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2015			Montants au 30/09/2014		
	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs	Échéance	Société mère	Sociétés sœurs
Actifs non courants :						
Dépôts et cautionnement	> 1 an	232		> 1 an	91	
Actifs courants :						
Créances clients	< 1an	992	5 384	< 1an	1 127	2 630
Passifs non courants :						
Dettes financières diverses	> 1 an	3 093	7 177	> 1 an	2 932	6 686
Passifs courants:						
Dettes fournisseurs	< 1an	520	666	< 1an	884	1 147
Dettes diverses	< 1an	86 982	113	< 1an	94 189	116
Au compte de résultat:						
Chiffre d'Affaires		13 922	33 617		13 397	32 439
Charges externes		1 774	2 992		1 861	2 750
Charges de trésorerie		222			208	
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 2014/2015 est de 417 K€.

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

3.5.4.4 – EFFECTIFS

PAR CATEGORIE	30/09/2015	30/09/2014
Cadres	41	40
Employés et ouvriers	55	52
	96	92

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2015	30/09/2014
ENGAGEMENTS DONNES (*)		
Autres	3 170	3 170
Frais financiers variables sur emprunts garantis	45 755	46 449
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	108 054	78 677
TOTAL	156 979	128 296
<i>(*) dont parties liées</i>	26 177	28 534
ENGAGEMENTS RECUS		
Cautions reçues des locataires	14	14
TOTAL	14	14

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(en milliers d'euros)	30/09/2015	30/09/2014
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	157 109	169 206

3.5.4.7 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Suite à la signature d'une promesse de vente signée le 23 décembre 2015 et ayant fait l'objet d'une levée d'option en date du 6 janvier 2016, la cession de la plateforme de Satolas devrait faire l'objet d'une cession avant le 30 janvier. Cet actif, d'une superficie de 42.758 m² est détenu par le biais d'un contrat de crédit bail, objet de la cession. Cette opération devrait permettre de dégager une plus value consolidée et une réduction de la dette financière à hauteur du capital restant du à la date de cession.