

# **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 2018**

**Cabinet ESCOFFIER**  
40 rue Laure Diebold  
69009 LYON

**Cabinet BOREL et ASSOCIES**  
Immeuble ODIN – 17 rue Louis Guérin  
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 2018

Aux Actionnaires,

## 1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2018**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Conseil d'administration.

## 2. FONDEMENT DE L'OPINION

- **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

- **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

## 3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

- **Evaluation des immeubles de placement**

**Risques identifiés**

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2018 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

Les notes 3.5.2.3 « Immeubles de placement » et 3.5.4.1 « Note1 -Actifs immobilisés » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment :

«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 ses principaux actifs. 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».

Ces loyers et taux de rendement, retenus par la direction, peuvent sensiblement varier selon la nature des biens loués et les zones géographiques concernées.

A la clôture de chaque exercice, la direction s'assure que la valeur comptable de ces actifs immobiliers ne présente pas de risque de perte de valeur. Nous avons considéré le contrôle de la valorisation de ces actifs comme un point clé de l'audit.

**Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés**

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe en fonction des normes en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et nous avons notamment apprécié :

- l'évaluation des immeubles de placement pour lesquels des expertises indépendantes étaient disponibles ;
- la cohérence des loyers et des taux de rendement retenus par la direction dans ses tests de valorisation, en fonction des zones géographiques concernées, et des différentes natures de biens loués ;
- l'analyse de la sensibilité des valorisations des immeubles de placement, faites par la direction, en fonction des variations des taux de rendement retenus.

Nous avons contrôlé que les notes 3.5.2.3 « Immeubles de placement » et 3.5.4.1 Note 1 « Actifs immobilisés » dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable aux comptes consolidés.

#### **4. VERIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNEES DANS LE RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE**

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

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

## **5. INFORMATIONS RESULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

- ***Désignation des Commissaires aux comptes***

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société FIDUCIAL REAL ESTATE par l'assemblée générale du 30 Mai 1994 pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIES ainsi que pour le Cabinet ESCOFFIER.

Au 30 Septembre 2018, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 25<sup>ème</sup> année de leur mission. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

## **6. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Conseil d'administration de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Conseil d'administration.

## **7. RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES**

- ***Objectif et démarche d'audit***

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

#### • **Rapport au Conseil d'administration**

Nous remettons un rapport au Conseil d'administration qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

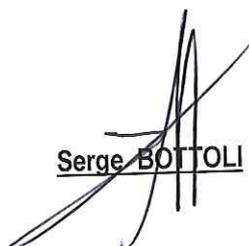
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Conseil d'administration, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit. Ces points sont décrits dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Conseil d'administration la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de Commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Conseil d'administration des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2019

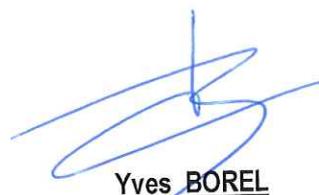
Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Serge BOTTOLI

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Yves BOREL

## COMPTES CONSOLIDÉS

### 3-1 : BILAN CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30/09/2018			30/09/2017
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Immobilisations incorporelles	1	26 883	712	26 171	26 218
Immeubles de placement	1	718 333	131 052	587 281	558 325
Immobilisations corporelles	1	742	663	79	87
Actifs financiers	1	1 673	1	1 672	1 163
Actifs d'impôts différés	6	131		131	411
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>747 762</b>	<b>132 428</b>	<b>615 334</b>	<b>586 204</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Stocks	2	19 895	1 223	18 672	16 718
Clients et autres débiteurs	3	15 644	1 108	14 536	21 383
Trésorerie et équivalent de trésorerie		31 149	-	31 149	36 848
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>66 688</b>	<b>2 331</b>	<b>64 357</b>	<b>74 949</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>814 450</b>	<b>134 759</b>	<b>679 691</b>	<b>661 153</b>

### 3-1 : BILAN CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30/09/2018	30/09/2017
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social		25 000	25 000
Prime d'émission		-	-
Réserves consolidées		286 218	267 346
Résultat net -Part Groupe		26 210	21 003
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>4</b>	<b>337 428</b>	<b>313 349</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 490	1 425
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>4</b>	<b>338 918</b>	<b>314 774</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>5</b>	<b>2 700</b>	<b>3 290</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>			
Passif d'impôts différés	<b>6</b>	2 510	2 475
Passifs financiers long terme	<b>7</b>	210 490	199 277
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>213 000</b>	<b>201 752</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>			
Passifs financiers court terme	<b>7</b>	72 877	67 092
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>8</b>	50 512	71 963
Dettes sur immobilisations	<b>8</b>	1 684	2 282
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>125 073</b>	<b>141 337</b>
<b>TOTAL PASSIF ET CAPITAUX PROPRES</b>		<b>679 691</b>	<b>661 153</b>

### 3-2 : COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

	Notes	30/09/2018	30/09/2017
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>11</b>	77 266	73 666
Achats consommés		-779	-1 224
Charges de personnel		-6 381	-6 127
Charges externes	<b>12</b>	-19 375	-17 241
Impôts et taxes		-5 417	-5 399
Dotation aux amortissements et dépréciations	<b>13</b>	-12 920	-13 777
Reprise de provisions pour dépréciation		545	338
Autres produits d'exploitation		961	1 438
Autres charges d'exploitation		-529	-490
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>33 371</b>	<b>31 184</b>
Autres produits et charges opérationnels	<b>14</b>	-124	1 390
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>33 247</b>	<b>32 574</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie		243	317
Coût de l'endettement financier brut		-7 835	-8 786
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>15</b>	<b>-7 592</b>	<b>-8 469</b>
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>15</b>	<b>1 209</b>	<b>-3 152</b>
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	<b>16</b>	<b>-520</b>	<b>174</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>26 343</b>	<b>21 127</b>
dont part revenant au Groupe		26 210	21 003
dont participation ne donnant pas le contrôle		133	124
<b>NOMBRE D' ACTIONS</b>		<b>2 414 000</b>	<b>2 414 000</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>		<b>10,91</b>	<b>8,75</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		<b>10,91</b>	<b>8,75</b>

Présentation du résultat global :

Résultat net	Notes	26 343	21 127
Écarts de conversion		-14	-79
Écarts actuariels PIDR			23
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>7</b>	2 230	4 620
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture		-18	-26
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>28 541</b>	<b>25 665</b>
Part du groupe		28 408	25 541
Participation ne donnant pas le contrôle		133	124

### 3-3 : TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ (en Milliers d'euros)

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30/09/2018	30/09/2017
<b>Opérations d'exploitations</b>			
Résultat net consolidé		26 343	21 127
Amortissements et provisions	1	12 342	11 929
Plus et moins-values de cession		83	334
Impôt différé	16	78	-378
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		2 205	4 672
<b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>		<b>41 051</b>	<b>37 684</b>
<b>Opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-39 837	-24 234
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	501	1 825
Acquisitions d'actifs financiers	1	-448	-143
Cessions d'actifs financiers	1	39	489
Variation des créances et dettes liées à l'investissement		-1 120	-4 085
<b>FLUX DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENTS</b>		<b>-40 865</b>	<b>-26 148</b>
<b>Opérations de financements</b>			
Dividendes versés		-4 170	-4 105
Nouveaux emprunts	7	40 865	15 286
Remboursements d'emprunts	7	-30 304	-33 032
Variation des comptes courants		-19 860	-18 711
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie		17	-55
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>		<b>-13 452</b>	<b>-40 617</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>		<b>-13 266</b>	<b>-29 081</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>		<b>6 554</b>	<b>35 635</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>		<b>-6 712</b>	<b>6 554</b>

Trésorerie et équivalent de trésorerie :

Libellé	30/09/2018	30/09/2017	Variation
Placements de trésorerie	27 540	31 538	-3 998
Disponibilités	3 609	5 309	-1 700
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>31 149</b>	<b>36 847</b>	<b>-5 698</b>
Concours bancaires	-37 861	-30 294	-7 567
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>-37 861</b>	<b>-30 294</b>	<b>-7 567</b>
<b>TRÉSORERIE NETTE</b>	<b>-6 712</b>	<b>6 553</b>	<b>-13 265</b>

K€	30/09/2018		30/09/2017
	Brut	Valeur de marché	Brut
SICAV	-	-	-
CAT	27 540	27 540	31 538
	<b>27 540</b>	<b>27 540</b>	<b>31 538</b>

Au 30/09/2018, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

Les comptes à terme sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 3.547 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)

(En milliers d'euros)	Note	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Au 30/09/2016</b>		<b>25 000</b>	<b>199 655</b>	<b>23 950</b>	<b>42 630</b>	<b>554</b>	<b>291 789</b>	<b>1 423</b>	<b>293 212</b>
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	23 950	-23 950	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-3 983	-	-	-	-3 983	-122	-4 105
Resultat de l'exercice		-	-	21 003	-	-	21 003	124	21 127
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	7	-	-	-	4 594	-	4 594	-	4 594
- Écarts actuariels PIDR		-	-	-	23	-	23	-	23
- Écart de conversion		-	-	-	-	-79	-79	-	-79
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	2	-	-	-	2	-	2
<b>Au 30/09/2017</b>		<b>25 000</b>	<b>219 624</b>	<b>21 003</b>	<b>47 247</b>	<b>475</b>	<b>313 349</b>	<b>1 425</b>	<b>314 774</b>
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	21 003	-21 003	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 104	-	-	-	-4 104	-66	-4 170
Resultat de l'exercice		-	-	26 210	-	-	26 210	133	26 343
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	7	-	-	-	2 212	-	2 212	-	2 212
- Écarts actuariels PIDR		-	-	-	-	-	-	-	-
- Écart de conversion		-	-	-	-	-14	-14	-	-14
Variation de périmètre		-	136	-	-	-	136	-2	134
Corrections d'erreurs *		-	-361	-	-	-	-361	-	-361
Autres variations		-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Au 30/09/2018</b>		<b>25 000</b>	<b>236 298</b>	<b>26 210</b>	<b>49 459</b>	<b>461</b>	<b>337 428</b>	<b>1 490</b>	<b>338 918</b>

\*Correction base I/D

## 3-5 : ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

### 3.5.1 - Principes comptables et modalités 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 2018 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 2018 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 2017, 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 7 - Initiative concernant les informations à fournir
- Amendements IAS 12 - Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2018, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendements IAS 40 – Transferts d'immeubles de placement
- Amendements IFRS 2 – Classification des transactions dont le paiement est fondé sur des actions
- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients
- IFRS 16 – Contrats de locations

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

Concernant IFRS 15, le groupe a procédé à l'analyse de l'essentiel de ses contrats. Aucun impact n'est attendu dans les comptes consolidés 2019.

Par ailleurs, les études sont en cours d'analyse pour la norme IFRS 16 applicable dans les comptes de 2020 pour le Groupe.

#### **Date d'arrêt des comptes :**

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2019.

#### 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<sup>er</sup> 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 - Écart 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 méthodes 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

##### **• Coût 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 - Les 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 :

#### • 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.

#### • 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, collecte de fonds pour les véhicules de placements gérés, ...).

### 3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation :

Au 30 septembre 2018, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
FIDUCIAL Real Estate	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25 %	25 %
IMMOCIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
IMMOCIAL	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 %
IMMOCIAL 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 %
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 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
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 BARMES	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 POINTE A PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
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	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
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 %
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	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE- SUISSE	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 %
DAME DU MONT FARON	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 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	-

IG : Intégration globale

#### • Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 30 septembre 2018, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

- Acquisition de la SCI La Dame de Tours en date du 31/07/2018.

### 3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés :

#### 3.5.4.1 - Notes sur le bilan consolidé (en milliers d'euros) :

##### Note 1 - Actifs immobilisés

Valeurs brutes	30/09/2017	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30/09/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>	26 883	-	-	-	-	-	26 883
<b>TOTAL</b>	<b>26 883</b>	-	-	-	-	-	<b>26 883</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains	13						13
Installations techniques	61				5	15	51
Autres immobilisations corporelles	678				1	1	678
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	104 714	302	122	2 083	125	61	107 285
Constructions	530 581	1 144	968	12 750	751	587	545 607
Agencements	19 988	16	22	1 025	163	42	21 172
Installations techniques	1 582			304	8		1 894
Immobilisations en cours	19 235	618		-16 162	38 784	99	42 376
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>676 850</b>	<b>2 080</b>	<b>1 112</b>	<b>0</b>	<b>39 837</b>	<b>805</b>	<b>719 074</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés	-						-
Autres immo. financières	1 164	12	85		451	39	1 673
<b>TOTAL</b>	<b>1 164</b>	<b>12</b>	<b>85</b>		<b>451</b>	<b>39</b>	<b>1 673</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>704 897</b>	<b>2 092</b>	<b>1 197</b>		<b>40 288</b>	<b>844</b>	<b>747 630</b>

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 52 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 10 662 K€
- Constructions 41 354 K€

Les biens détenus à l'étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 154 901 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 26 815 K€
- Bâtiments 128 086 K€

Amortissements et dépréciations	30/09/2017	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30/09/2018
<b>Immobilisations incorporelles</b>	665			47		712
<b>TOTAL</b>	<b>665</b>	-	-	<b>47</b>	-	<b>712</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Constructions	13					13
Installations techniques	48			4	14	38
Autres immobilisations corporelles	604			9	1	612
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	112 647	153	123	13 740	1 568	125 095
Agencements	4 504	8	8	971	11	5 480
Installations techniques	312			165		477
Immobilisations en cours	311				311	-
<b>TOTAL</b>	<b>118 439</b>	<b>161</b>	<b>131</b>	<b>14 889</b>	<b>1 905</b>	<b>131 715</b>
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	1					1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	-	-	-	-	<b>1</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>119 105</b>	<b>161</b>	<b>131</b>	<b>14 936</b>	<b>1 905</b>	<b>132 428</b>

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 2018 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m <sup>2</sup> /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	3,0 à 6,0 %	7,0 à 8,50 %	2,0 à 3,25 %	325 à 700 €/m <sup>2</sup>	100/110 €/m <sup>2</sup>	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,50 %	6,75 à 10 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m <sup>2</sup>	35 à 45 €/m <sup>2</sup>	120 à 180 €/m <sup>2</sup>
Province	6,0 à 8,75 %			120 à 170 €/m <sup>2</sup>		

\* 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	58 215	58 215
La valeur de l'immobilier ressort à	831 643	727 688
Impact de la variation de taux de + 1% sur la valeur d'actif	-103 955	-80 854
Impact de la variation de taux de - 1% sur la valeur d'actif	138 607	103 955

### Note 2 - Stocks

Le stock comprend des ensembles immobiliers acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens du Groupe.

### Note 3 - Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation en valeur brute se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2018	30/09/2017
Avances et acomptes versés	1 478	1 707
Créances Clients	7 244	9 169
Autres créances		
Créances sociales	19	22
Créances fiscales	3 858	4 671
Comptes courants	138	105
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	2 086	6 119
Créances fiscales IS	37	39
Sous total autres créances	6 138	10 956
Charges constatées d'avance	784	735
<b>TOTAL</b>	<b>15 644</b>	<b>22 567</b>

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 4 818 K€.

### • Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Dotations	Reprises	30/09/2018
Dépréciation sur stocks	1 223			1 223
Dépréciation sur clients	1 035	55	109	981
Dépréciation sur débiteurs divers	149	9	31	127
<b>TOTAL</b>	<b>2 407</b>	<b>64</b>	<b>140</b>	<b>2 331</b>

### Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2018, 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, de droit français, FIDUCIAL Financial Services 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)	30/09/2017	Ecart actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2018
Provision avantage au personnel	265		28	3	7	283
Provision pour risques	3 025		18	275	351	2 417
<b>TOTAL</b>	<b>3 290</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>278</b>	<b>358</b>	<b>2 700</b>

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Ecart actuariels	Dotations	Reprises		30/09/2018
				utilisées	non utilisées	
Litiges risque foncier	513	-	18	-	90	441
Autres Risques	173	-	-	-	-	173
Litiges personnel	1 324	-	-	70	148	1 106
IFC et médaille du travail	265	-	28	3	7	283
Risque financier	1 016	-	-	205	113	698
<b>TOTAL</b>	<b>3 290</b>	<b>-</b>	<b>46</b>	<b>278</b>	<b>358</b>	<b>2 700</b>

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 2018 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 :
  - > Très faible si < à 5 %
  - > Faible entre 5 et 10 %
  - > Moyen entre 10 et 15 %
  - > 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 24 % et 49 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 1.54 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

### 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. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2018 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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 milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Retraitement immobilier	2 107	1 954
Retraitement IAS 32/39	-26	-44
Provision pour grosse réparation		6
Ecart de conversion	162	14
Provision pour impôts	610	754
Différences temporaires fiscalités locales		
- Déficit reportables	-474	-662
- Décalage résultat		
- Autres		42
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 379</b>	<b>2 064</b>
Actifs d'impôts différés	131	411
Passifs d'impôts différés	2 510	2 475
<b>Impôts différés nets</b>	<b>2 379</b>	<b>2 064</b>

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

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Retraitement crédit bail	19 652	16 642
Retraitement immobilier	181 609	176 963
Retraitement IAS 32/39	-5 012	-7 108
Provision pour départ à la retraite	-245	-232
Provision pour grosse réparation	5 851	5 366
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	3 619	2 917
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	160	271
Décalage résultat <sup>(1)</sup>	-12 307	-12 425
Autres	2 924	-246
<b>TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>196 251</b>	<b>182 148</b>

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

## Note 7 - Passifs financiers

### • Analyse par échéance :

(En milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	26 348	91 774	84 772
Dépôts de garantie	12 406	38	30	12 338
Dettes de Crédit bail	24 824	3 329	11 744	9 751
Dettes financières diverses	81	-	-	81
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-	-
ICNE	20	20	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>283 367</b>	<b>72 877</b>	<b>103 548</b>	<b>106 942</b>

### • Analyse par devise :

(En milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises <sup>(1)</sup>
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	161 139	41 755
Dépôts de garantie	12 406	12 313	93
Dettes de Crédit bail	24 824	24 824	-
Dettes financières diverses	81	81	-
Instruments financiers dérivés	5 281	5 281	-
ICNE	20	20	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	37 861	37 861	-
<b>TOTAL</b>	<b>283 367</b>	<b>241 519</b>	<b>41 848</b>

(1) dont 418 K€ pour prêts en Dollars (USD) et 41 407 K€ pour prêts en Francs Suisse (CHF)

### • Analyse par taux :

(En milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	202 894	78 423	43 435	81 036
Dettes de Crédit bail	24 824	-	1 005	23 819
Dettes financières diverses	81	81	-	-
Instruments financiers dérivés	5 281	-	-	-
Autres	50 287	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>283 367</b>	<b>78 504</b>	<b>44 440</b>	<b>104 855</b>

• **Informations sur les crédits bails :**

Nbre Contrats	VNC Immeuble	CRD *	Redevances		
			- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
4	45 360	24 824	3 329	11 744	9 751

\*CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2018

• **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 30/09/2018, la juste valeur de nos contrats de Swap est de -5 281 K€ contre -7 511 K€ au 30/09/2017.

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30/09/2017	Montant au 30/09/2018
Emprunt n° 1	24 877	R	18 671	16 514
		LTV		
Emprunt n° 2	23 000	R	16 429	13 143
		LTV		
Emprunt n° 3	30 682	R	15 023	12 338
		LTV		
Emprunt n° 4*	38 864	R	25 591	32 441
		LTV		
Emprunt n° 5	25 836	R	7 715	5 562
		LTV		
Emprunt n° 6	8 437	R	5 112	4 412
		LTV		
Emprunt n° 7	7 718	R	2 570	1 928
		LTV		
Emprunt n° 8	2 848	R	1 594	1 379
		LTV		
Emprunt n° 9	3 000	R	856	427
		LTV		
Emprunt n° 10	2 020	R	1 703	1 534
		LTV		
Emprunt n° 11	1 616	R	970	808
		ICR2		
		LTV		

\* ligne de financement d'un plafond de 60 M€ dont les tirages restent en cours.

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

#### Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note 1.8.2 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	
	30/09/2018	30/09/2017
<b>Fournisseurs</b>	<b>6 174</b>	<b>8 205</b>
Avance acomptes	215	15
Comptes courants	34 020	53 846
Dettes diverses	1 236	1 626
Dettes sociales	1 482	1 583
Dettes fiscales	7 105	6 445
Dettes fiscales (IS)	182	168
<b>Autres dettes</b>	<b>44 240</b>	<b>63 683</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>98</b>	<b>75</b>
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>50 512</b>	<b>71 963</b>
Dettes sur immobilisations	1 684	2 282
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>52 196</b>	<b>74 245</b>

**Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie**

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2018 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 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	542	-	-	542	-	-	-	-	-
Prêts	84	-	-	-	-	-	84	-	-
Dépôts et cautionnement	1 041	-	-	-	-	-	1 041	-	-
Autres immobilisations financières	5	-	-	-	-	-	5	-	-
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>1 672</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 130</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avances et acomptes versés	1 478	-	-	-	-	-	1 478	-	-
Clients	6 263	-	-	-	-	-	6 263	-	-
Créances diverses	6 795	-	-	-	-	-	6 011	-	784
Trésorerie	31 149	-	-	-	-	-	31 149	-	-
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>45 685</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44 901</b>	<b>-</b>	<b>784</b>



En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 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	198 122	198 122	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 368	12 368	-	-	-	-
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>210 490</b>	<b>210 490</b>	-	-	-	-
Dettes financières courantes	72 877	72 877	-	-	-	-
Fournisseurs	6 174	6 174	-	-	-	-
Autres dettes courantes	37 253	37 155	-	-	-	98
Dettes fiscales et sociales	8 769	1 482	-	-	-	7 287
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>125 073</b>	<b>117 688</b>	-	-	-	<b>7 385</b>

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 :

En milliers d'Euros	30/09/2018			30/09/2017		
	Activité location <sup>(2)</sup>	Activité gestion <sup>(1)</sup>	Total consolidé	Activité location <sup>(2)</sup>	Activité gestion <sup>(1)</sup>	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	58 215	19 051	77 266	57 483	16 183	73 666
Ventes intersectorielles	1 191	4 292	5 483	1 303	4 140	5 443
Résultat opérationnel courant	29 953	3 418	33 371	28 312	2 872	31 184
Coûts de l'endettement financier brut	-6 689	-1 146	-7 835	-7 460	-1 326	-8 786
Autres produits et charges opérationnels	-431	307	-124	260	1 130	1 390
Actifs	623 921	55 770	679 691	605 727	55 426	661 153
Dettes	276 559	64 214	340 773	256 335	90 044	346 379
Charge d'amortissement	12 818	13	12 831	12 614	12	12 626
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	479	-23	456	-743	-70	-813
Investissements	40 243	36	40 279	24 341	36	24 377

(1) Dont la société Holding FIDUCIAL Real Estate

(2) Dont la société Domocial

### 3.5.4.2 - Notes sur le compte de résultat consolidé (en milliers d'euros)

#### Note 11 - Chiffres d'affaires

	30/09/2018	30/09/2017
Loyers et charges locatives	58 215	57 483
Prestations immobilières	19 051	16 183
	<b>77 266</b>	<b>73 666</b>

#### • 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 - 124 K€.

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Produits exceptionnels	324	330
Produits cession immobilisations	522	1 825
Reprise de provisions	2 160	3 293
<b>TOTAL PRODUITS</b>	<b>3 006</b>	<b>5 448</b>
Charges exceptionnelles	399	114
VNC des immos cédées	605	2 159
Dotations aux provisions	2 126	1 785
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>3 130</b>	<b>4 058</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-124</b>	<b>1 390</b>

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 2 105 K€ et des reprises effectuées à hauteur de 1397 K€.

### Note 15 - Résultat financier

#### • Coût de l'endettement financier :

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

#### • Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2018 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 1 182 K€ contre - 3 178 K€ au 30/09/2017.

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 :

	30/09/2018	30/09/2017
Dollars / euros	0,86386	0,84703
Franc Suisse / euros	0,88370	0,87283

### Note 16 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Impôts exigibles	442	204
Impôts différés	78	-378
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>520</b>	<b>-174</b>

Cf. note 6 de l'annexe

### Note 17 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30/09/2018		Montants au 30/09/2017	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	247	> 1 an	239
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Créances clients	< 1 an	3 270	< 1 an	3 916
Autres créances	< 1 an	1 338	< 1 an	751
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières diverses	> 1 an	11 752	> 1 an	11 352
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Dettes fournisseurs	< 1 an	2 293	< 1 an	1 830
Dettes diverses	< 1 an	34 020	< 1 an	53 846
<b>AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Chiffre d'Affaires	-	53 844	-	52 456
Charges externes	-	6 420	-	5 865
Charges de trésorerie	-	651	-	796
Autres produits opérationnels	-	-	-	-

### 3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2017/2018 est de 606 K€.

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

### 3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30/09/2018	30/09/2017
Cadres	45	43
Employés et ouvriers	61	54
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>	<b>97</b>

### 3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Autres*	4 470	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	32 232	36 439
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	55 959	68 256
<b>TOTAL</b>	<b>92 661</b>	<b>109 165</b>
<i>(*) dont parties liées</i>	2 970	2 970
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions reçues*	16 000	18 595
<b>TOTAL</b>	<b>16 000</b>	<b>18 595</b>
<i>(*) dont parties liées</i>	16 000	18 595

### 3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30/09/2018	30/09/2017
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	172 968	147 868

### 3.5.4.7 - Evénements postérieurs à la clôture :

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