

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 2014

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 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2014 sur :

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

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

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.

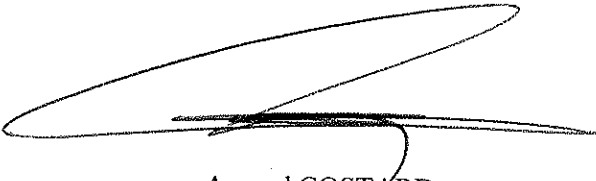
Fait à LYON le 30 Janvier 2015

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER


Marc ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES


Arnaud COSTARD

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF
(en milliers d'euros)

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

PASSIF
(en milliers d'euros)

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

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

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

Présentation du résultat global

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

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

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

(a) correspond à l'acquisition du Groupe PS2I

Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

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

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

Au 30/09/2014, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 2.829 k€.

Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement représentant un risque en capital.

3-4 : TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES
(en milliers d'euros)

	Notes	Capital	Reserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres Totaux
Au 30/09/2012		25 000	135 445	14 595	42 235	197	217 473	1 281	218 754
Changements de méthode									
Changements d'estimation									
Opérations sur capital			14 595	- 14 595					
Affectation du résultat			942	15 149			942	100	1 042
Dividendes versés							15 149	210	15 359
Résultat de l'exercice									
Résultats enregistrés directement en capitaux propres	7				4 063		4 063		4 063
Juste valeur des instruments dérivés						95	95		95
Ecart de conversion									
Variation de périmètre									
Autres variations			25				25		25
Au 30/09/2013		25 000	149 123	15 149	46 298	102	235 673	1 391	237 064
Changements de méthode									
Changements d'estimation									
Opérations sur capital			15 149	- 15 149					
Affectation du résultat			1 086	17 362			1 086	116	1 202
Dividendes versés							17 362	118	17 480
Résultat de l'exercice									
Résultats enregistrés directement en capitaux propres	7				4 572		4 572		4 572
Juste valeur des instruments dérivés						176	176		176
Ecart de conversion									
Variation de périmètre									
Autres variations			31				31		31
Au 30/09/2014		25 000	163 155	17 362	41 726	278	247 521	1 393	248 914

3.5 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.5.1 - PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2014 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2014 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2013, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- IAS 12 - Amendements Impôt différé : recouvrement des actifs sous-jacents
- IAS 19 révisée - révision de la norme Avantages du personnel
- Amendements à IFRS 1 – Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants
- IFRS 1 - Amendement Prêts publics
- IFRS 7 - Amendement Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers
- IFRS 13 - Evaluation de la juste valeur
- IFRIC 20 - Nouvelle interprétation, Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2014, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 27 amendée - Etats financiers individuels
- IAS 28 amendée - Participations dans des entreprises associées et des coentreprises.
- Amendements IAS 32 Instruments financiers - Présentation - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 - Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 et IFRS 9 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture
- IFRS 10 - Etats financiers consolidés
- IFRS 11 - Partenariats
- IFRS 12 – Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités

- Dispositions transitoires - modifications d'IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 : Etats financiers consolidés, partenariats et informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités
- Entités d'investissement - amendements d'IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 : Etats financiers consolidés, Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités, Etats financiers individuels

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

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 29 janvier 2015.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

A - Dettes financières

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

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

B - Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 – INFORMATION RELATIVE AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Au 30 septembre 2014, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2014	30/09/2013
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25%	25%
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%
LA DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT-AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
LA DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2014	30/09/2013
LA DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME ARC-EN-CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE POINTE A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intérioration	Pourcentage d'intérêt	
			30/09/2014	30/09/2013
LA DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL BV	51 Meridiann 2801 DA GOUDA NL	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
HONORE ET DEBRABANT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange street - Wilmington 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LA DAME DE BRUXELLES	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
LA DAME DU Luxembourg	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME DU BRABANT	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LA HULPE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU VERVIERS	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DE LIEGE	148 avenue Louise 1050 BRUXELLES	IG	100%	100%
LA DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Msgr Tepano - Immeuble Ateivi 98713 Papeete	IG	100%	100%
LA DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DES MONTS D'OR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lebfèvre L-1952 Luxembourg	IG	100%	100%
LA DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LA DAME DE LA RIVE	8, rue du Mont-de-Sion 1206 Genève	IG	100%	100%

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

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

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

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

3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

3.5.4.1 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

Note 1 - Actifs immobilisés

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

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

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 82 336 K€, se répartissant comme suit :

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

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

Afin de s'assurer de la cohérence des valeurs comptables actuelles le Groupe est amené :

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants.
 - à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant plus de la moitié de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues.
- Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2014 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

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

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

Note 2 - Stocks

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

Les biens ont fait l'objet d'une valorisation par rapport à leur valeur d'intérêt.

Note 3 - Créances d'exploitation

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

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

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

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

Les créances locataires représentent un montant de 5 579 K€.

Dépréciations sur actif courant :

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

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2014, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques et charges

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

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

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

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

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

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Note 7 – Passifs financiers

Analyse par échéance

ECHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (K€)	Montant	Échéances		
		A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	190 055	27 673	78 955	83 427
Dépôts de garantie	11 385	27	127	11 231
Dettes de Crédit bail	57 263	4 140	17 944	35 179
Dettes financières diverses (Dont Juste valeur Swap)	13 123	13 123		
ICNE	324	324		
Concours bancaires et soldes créditeurs	496	496		
TOTAL	272 646	45 783	97 026	129 837

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 33 592 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	190 055	159 317	30 738
Dépôts de garantie	11 385	11 203	182
Dettes de Crédit bail	57 263	57 263	
Dettes financières diverses	13 123	13 123	
ICNE	324	324	
Concours bancaires et soldes créditeurs	496	439	57
	272 646	241 669	30 977

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

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	190 055	68 074	15 058	106 923
Dettes de Crédit bail	57 263			57 263
Dettes financières diverses	13 123	13 123		
Autres	12 205			
	272 646	81 197	15 058	164 186

Informations sur les crédits bails

Nombre de contrats	VNC Immeuble	Montant CRD	Redevances		
			A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
5	76 860	57 263	4 140	17 944	35 179

* CRD = Capital Restant Du

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

Instruments financiers

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

Afin d'optimiser la gestion de risque de taux, le Groupe a souscrit, au cours de l'exercice, 12 893 K€ en notionnel de nouveaux contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Type Opération	Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €
SwapDeals	28/06/2013	31/03/2024	TF 1,22%	1 987 000
SwapDeals	31/03/2014	30/12/2022	TF 1,42%	2 521 381
SwapDeals	31/03/2014	30/09/2020	TF 1,06%	1 392 857
SwapDeals	30/09/2013	30/09/2025	TF 1,902%	1 485 300
SwapDeals	07/03/2014	30/06/2024	TF 1,37%	1 630 438
SwapDeals	07/03/2014	30/09/2025	TF 1,48%	3 876 000

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

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

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

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

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

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

R3 - EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

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

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

ICR1 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

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

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Les ratios financiers sont respectés.

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note G de notre rapport d'activité.

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

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

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

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

En milliers d'Euros	Au 30/09/2014 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	494			494					
Prêts	30	-	-	-	-	-	30	-	
Dépôts et cautionnement	376	-	-	-	-	-	376	-	
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	900	-	-	494	-	-	406	-	
Avances et acomptes versés	2 306	-	-	-	-	-	2 306	-	
Clients	7 029	-	-	-	-	-	7 029	-	
Créances diverses	7 862	-	-	-	-	-	7 084	778	
Trésorerie	37 599	-	-	-	-	-	37 599	-	
Actifs courants	54 796	-	-	-	-	-	54 018	778	

En milliers d'Euros	Au 30/09/2014 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	215 505	215 505	-	-	-	-
Dépôts de garantie	11 358	11 358	-	-	-	-
Passifs non courants	226 863	226 863	-	-	-	-
Dettes financières courantes	45 783	45 783	-	-	-	-
Fournisseurs	6 854	6 854	-	-	-	-
Autres dettes courantes	98 951	98 927	-	-	-	24
Dettes fiscales et sociales	7 568	1 373	-	-	-	6 195
Passifs courants	159 156	152 937	-	-	-	6 219

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

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

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

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

Loyers et charges locatives. Les revenus locatifs ressortent de l'application des baux professionnels et baux commerciaux en vigueur.

Prestations immobilières : conformément aux usages de la profession le chiffre d'affaires prestations immobilière se compose :

- d'honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés
- d'honoraires de transactions correspondant à un % des transactions ou souscriptions effectuées (activités cycliques) ;
- d'honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés et plus généralement assis sur l'encaissement des loyers (activités récurrentes).

Note 12 - Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation intègrent principalement les charges locatives des immeubles ainsi que les charges liées à l'exploitation des métiers de la branche immobilière.

Note 13 - Dotations aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 923 K€..

Il se décompose comme suit :

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

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

Note 15 - Résultat financier

Cout de l'endettement financier :

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

Autres produits et charges financiers :

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Note 16 - Charges d'impôt :

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

* Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

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

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

Les dettes diverses correspondent au compte courant

Le chiffre d'affaires est essentiellement constitué des revenus locatifs

Les charges externes correspondent à des prestations administratives intra groupe

Les charges de trésorerie sont des intérêts en compte courant

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2013/2014, est de 341 K€.

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

3.5.4.4 – EFFECTIFS

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

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	30/09/2014	30/09/2013
ENGAGEMENTS DONNES (*)		
Autres	3 170	3 170
Frais financiers variables sur emprunts garantis	46 449	58 272
Autres garanties sur emprunts (Cautions, délégation de loyer, cession de créance)	78 677	85 803
TOTAL	128 296	147 245
<i>(*) dont parties liées</i>	28 534	30 816
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)	30/09/2014	30/09/2013
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	169 206	180 892

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

Volume d'heures non consommées : 5 979 heures

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

3.5.4.8 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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