



FIDUCIAL

REAL ESTATE



RAPPORT FINANCIER ANNUEL

EXERCICE CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2015

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer – 92925 La défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre



SOMMAIRE

- I - Rapport d'activité
- II - Situation du Patrimoine
- III - Comptes consolidés du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2015
- IV - Comptes annuels du Groupe Fiducial Real Estate – Exercice clos le 30/09/2015
- V - Attestation du rapport financier
- VI - Rapports des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés
- VII - Honoraires des contrôleurs légaux des comptes au titre de l'exercice 2014/2015



FIDUCIAL
REAL ESTATE

I - RAPPORT D'ACTIVITE

1.1 - FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

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

RESULTATS CONSOLIDES (en K€)	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires	66 616	65 351	63 068
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	<i>53 228</i>	<i>51 095</i>	<i>48 285</i>
Résultat opérationnel courant	28 307	27 170	26 940
Résultat opérationnel	27 480	26 247	27 570
Bénéfice net	21 835	17 480	15 359
Bénéfice net part du groupe	21 700	17 362	15 149
Résultat net par action (en euros)	9.05	7.24	6.36
Capitaux propres consolidés	271 575	248 914	237 064
Dettes financières	287 676	272 646	285 898
Dettes financières nettes *	234.170	223 622	238 801
Coûts de l'endettement financier	-9 240	-9 948	-11 002

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30/09/2014	30/09/2013	30/09/2012
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	26 362	23 726	20 562
Non éligibles (*)	1 180 638	1 062 574	920 898
Total	1 207 000	1 086 300	941 460

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

1.1.3 - Principaux indicateurs opérationnels

Un chiffre d'affaires de 66.6 M€ soit une progression de 2.%

- Un résultat opérationnel courant de 28.3 M€ (+4.1%) et un résultat opérationnel de 27.5 M€ (+4.7%).
- Un résultat net de 21.8 M€ contre 17.5 M€ intégrant un effet de change positif net d'IS sur l'exercice de 3.8 M €
- Un patrimoine de 488 sites en exploitation représentant 354.219 m² soit une augmentation +44% en cinq ans.
- Un endettement net de 234.2 M€ contre 223.7 M€ l'an dernier.

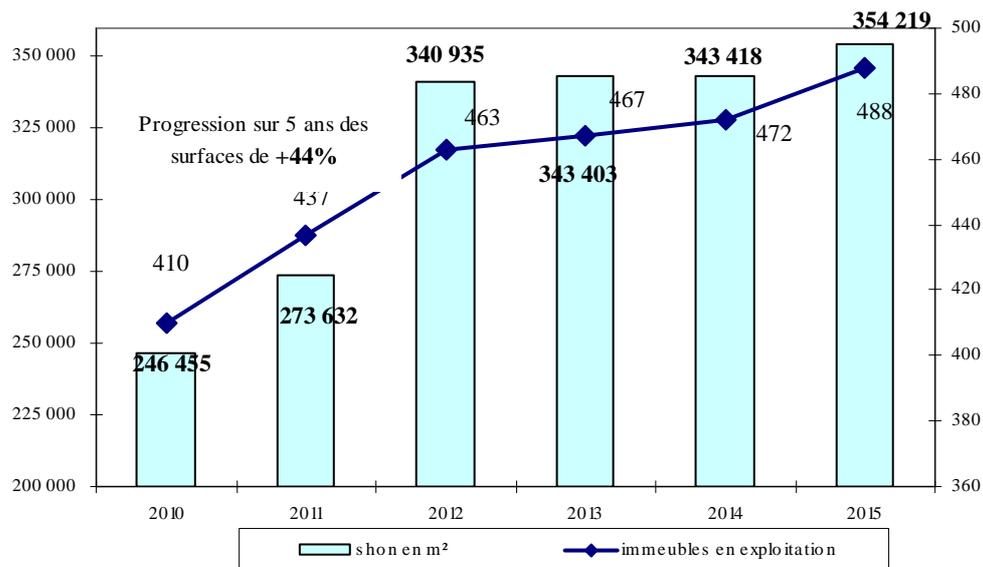
Un résultat net hors effet de change de 17.9 M€ pour 15.9 M€ l'exercice précédent

1.1.4 - Evolution du patrimoine au cours des dernières années

PATRIMOINE	2015	2014	2013	2012
Nombre de sites	488	472	467	463
Surfaces immeubles de bureaux en m2 shon	252 755	245 390	243 641	240 424
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m2 shon	101 464	98 028	99 762	100 511
Surfaces totales (en m2 shon)	354 219	343 418	343 403	340 935

S.H.O.N : Surface Hors Œuvre Nette

La société connaît une croissance continue de son patrimoine et une progression de 44% en 5 ans.



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

	En nombre	en M ² S.H.O.N	En m ² S.UB
Biens < 250 m ²	192	27 384	25 507
Biens de 250 à 2.500 m ²	274	170 656	154 482
Biens de 2.500 m ² à 10.000 m ²	18	70 814	66 476
Biens > à 10.000 m ²	4	85 365	82 973
Total patrimoine	488	354 219	329 438

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

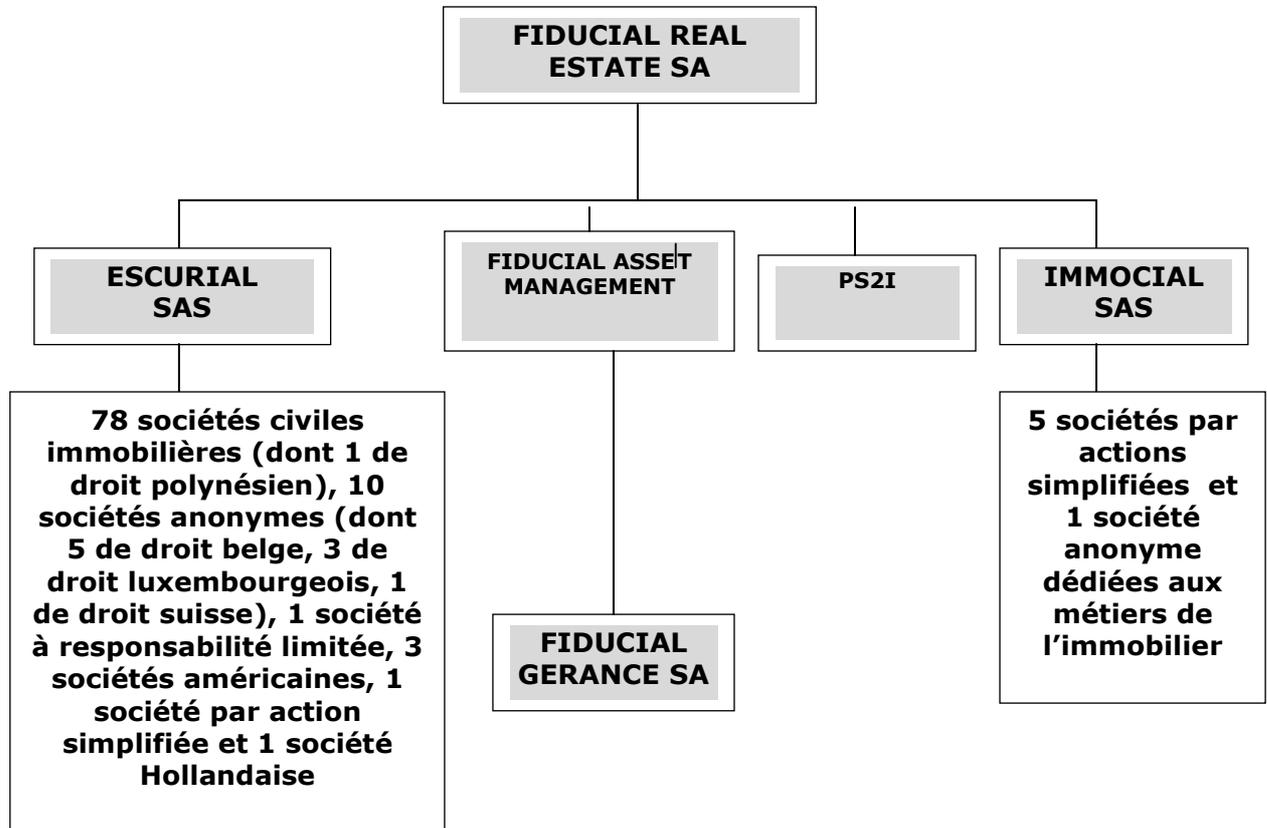
Fiducial Real Estate a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers sur des sites stratégiques entrant dans le cadre du développement du Groupe.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30 /09/2015 représentent une valeur de 15.646K€. A noter la livraison de l'immeuble de Genève en septembre 2015.

Le carnet d'opérations représente un total de 15.478 m² en cours d'acquisition ou de construction pour un potentiel de loyers de 2.182 K€ à livrer sur les exercices à venir.

1.1.5 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 106 structures juridiques au 30 septembre 2015, est le suivant :



1.2- ACTIVITES DU GROUPE

1.2.1 - DONNEES GLOBALES SUR L'ACTIVITE DU GROUPE

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

en milliers d'euros	2015			2014		
	Foncière	Prest- ataires	Total	Foncière	Prest- ataires	Total
CA Consolidé	53 228	13 388	66 616	51 095	14 256	65 351
Résultat Opérationnel courant	26 075	2 232	28 307	24 051	3 119	27 170
Résultat Opérationnel	25 303	2 177	27 480	22 858	3 389	26 247

1.2.2 - DONNEES SUR L'ACTIVITE FONCIERE

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

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 354.219 m² de S.H.O.N au 30 septembre 2015 en légère progression par rapport à l'an dernier (+3%).

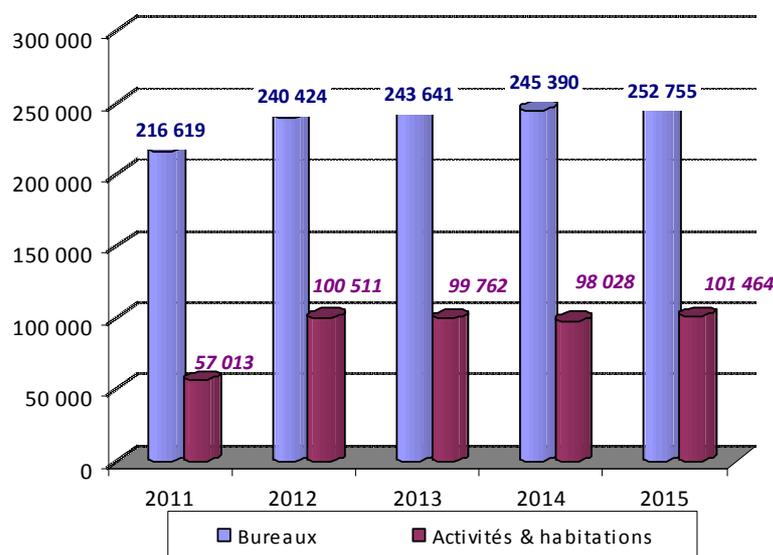
Le groupe est présent en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 11.382 m² de bureaux sur 15 sites,
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m²
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 15.005 m² de bureaux sur 23

Le poids de ces actifs est donné en note 1 de l'annexe des comptes consolidés

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

A - Patrimoine 354.219 m²



A titre indicatif au 30 septembre 2015 le taux d'occupation des immeubles est de 96% soit stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2014, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

Situation du Patrimoine (en m2 shon)	Nb Sites	Surface en m ² shon		Total
		Bureaux	Activités et habitation	
Situation au 01/10/2014	472	245 390	98 028	343 418
+ Constructions	6	2 288	2 421	4 709
+ Acquisitions	15	6 342	467	6 809
- Cessions	-4	-1 573	0	-1 573
+/- ajustement surfaces*	-1	308	548	856
Total au 30/09/2015	488	252 755	101 464	354 219

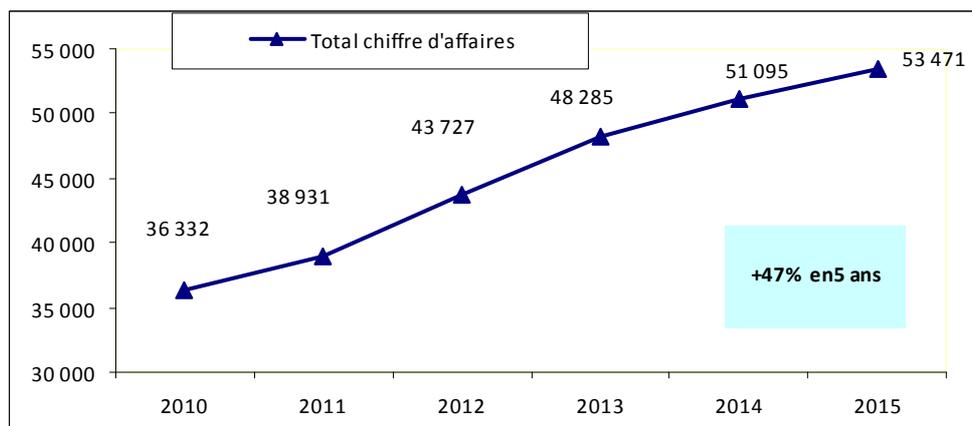
* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et aux remesurages.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 4 sites notamment à Annecy et Monistrol. Ces ventes portent sur une superficie de 1.573m² et ont été effectuées pour un prix de 2.4 M€

B.- Revenus locatifs 53.2 M€

Les revenus locatifs s'établissent à 53.2 M€ contre 51.1 M€ l'an dernier soit en progression de 4.1%.

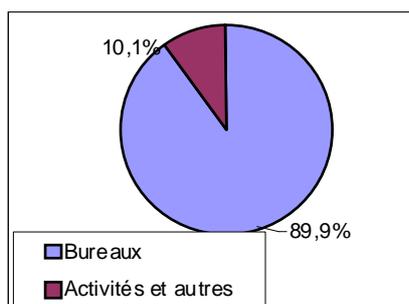
Cette hausse des revenus locatifs est en ligne avec celles des précédents exercices concrétisant les investissements réalisés sur la période.



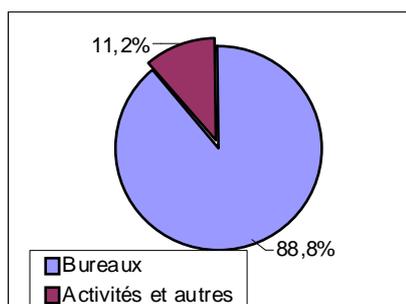
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2013/2014



Exercice 2014 / 2015



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 20 (comprenant dans certains cas des livraisons de l'exercice précédent) et représentent 10.276 m² pour des loyers en année pleine de 2.947 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en Location	M ²	Loyer annuel en K€
Genève	Suisse	Bureaux	01/09/2015	2 835	1 969
Lille - neuville en ferrain	France	Entrepôt	01/07/2015	1 481	127
Bourgoin	France	Bureaux	01/08/2015	794	118
Amiens	France	Bureaux	01/11/2014	822	109
Perpignan	France	Bureaux	03/10/2014	600	89
Monptellier FOS	France	Entrepôt	01/07/2015	851	84

Sur les 4 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 40.754 m² et 11.045 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

16 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 k€ et représentent un total de loyers de 20.232 K€ soit 38% du total. Ces sites sont situés à :

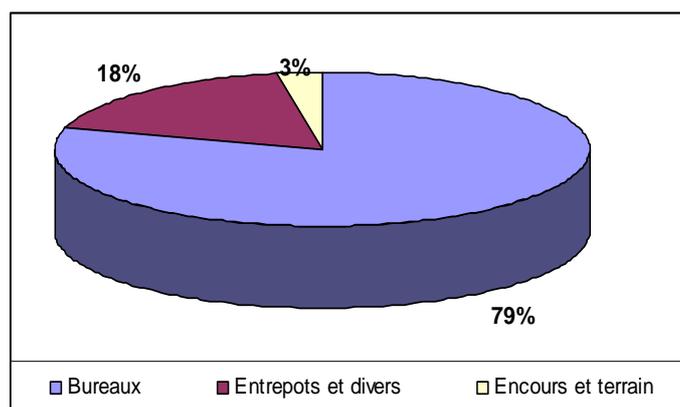
Société	Site	Shon	Shab	Revenus Locatifs en k€	Nature
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	7 179	6 480	3 178	bureaux
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	13 158	11 664	2 722	bureaux
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	5 884	5 413	2 712	bureaux
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	16 443	16 443	1 629	entrepot
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	5 719	5 260	1 332	bureaux
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	5 495	5 108	1 210	bureaux
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	1 669	1 574	1 170	bureaux
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	1 057	1 057	1 031	bureaux
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	3 217	3 217	857	bureaux
LA DAME DU RHONE	LE BOURGET DU LAC	4 995	4 860	747	bureaux
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	3 016	2 841	667	bureaux
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	3 255	3 255	642	bureaux
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR- nice	2 299	2 236	625	bureaux
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	2 576	2 576	617	bureaux
LA DAME VERTE	MARSEILLE	1 995	1 981	583	bureaux
LA DAME DU MAINE	ANGERS orgemont	2 922	2 784	510	bureaux

Total Sélection	80 879	76 749	20 232
------------------------	---------------	---------------	---------------

- Patrimoine en valeur brute comptable de 664,2 M€

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

Par Type de patrimoine



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

VENTILATION DU MONTANT NET DU C.A.	30/09/2015	30/09/2014	30/09/2013
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	47 488	46 040	43 465
- Activités et habitation	5 983	5 148	4 918
Total revenus locatifs *	53 471	51 188	48 383
Surfaces en m2			
- Bureaux	252 755	245 390	243 641
- Activités et habitation	101 464	98 028	99 762
Total surfaces	354 219	343 418	343 403
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>1 573</i>	<i>4 480</i>	<i>1 526</i>

* Revenus locatifs correspond au total quittancés hors retraitements conso (CA conso de 53 228 K€ en 2014/2015 et de 51.095 K€ en 2013/14). Les retraitements correspondent à des loyers facturés à des sociétés du périmètre F.R.E.

1.2.3 - DONNEES SUR L'ACTIVITE DE PRESTATIONS DE SERVICES

Le Groupe Fiducial Real Estate réalise des activités de prestations gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment Fiducial Gérance qui assure la gestion de 25 SCPI, SCI et groupement forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.6 Mds d'euros et les loyers de 104.3 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2015	CA Conso 2014	CA Conso 2013
Gestion Immobilière	12 349	13 170	13 830
Gestion Technique	1 039	1 086	953
Holding			
TOTAL	13 388	14 256	14 783

La part du chiffre d'affaires de prestations de services connaît un léger fléchissement passant de 14.256 K€ l'an dernier à 13.388 K€ lié à la gestion prudente de Fiducial Gérance, visant à effectuer des investissements sélectifs, destinés à assurer le maintien de la rentabilité des véhicules gérés. Cette politique, comme c'est le cas cette année, peut conduire à contraindre la collecte des parts de SCPI.

Les honoraires de gestion immobilière, liées à l'activité de gestion locative, représentent quant à eux un montant de 10.072 K€ contre 10.440 K€ l'an dernier.

1.3 - PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

1.3.1 - Comptes consolidés

• LE BILAN

L'actif immobilisé s'établit à 692.9 M€ en valeur brute et 597.5 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 75.1 M€ et enregistre essentiellement à hauteur de :

- 12.5 M€ des stocks correspondant à des projets de promotion en cours
- 1.5 M€ les avances sur frais notaires liés aux acquisitions,
- 10.5 M€ l'encours clients
- 9.0 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance
- 41.6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 270.2 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 21.7 M€.

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

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

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

Au 30 septembre 2015, les impôts différés nets s'établissent à 2.9 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 1.9 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 176.5 M€.

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2015 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Enfin, sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 287.7 M€ dont 211 M€ auprès des établissements de crédit et 53.1 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 42.9 M€ y compris la juste valeur des contrats de swap d'un montant de 11.2 M€.

- **LE COMPTE DE RESULTAT**

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 53.2 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et les honoraires de prestations de services pour 13.4 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 66.6 M€ en hausse de 1.2 M€ (soit 1.9%).
- Des charges courantes pour 38.3 M€ dont 11.4 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 28.3 M€ contre 27.2 M€ l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 27.5 M€ contre 26.2 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 9.2 M€, en diminution de 0.7 M€ par rapport à l'exercice précédent du fait du désendettement et d'une baisse du taux moyen de la dette.
-
- Les autres produits et charges financiers pour 4.2 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisse.
- Une fiscalité directe et différée de -0.6 M€ en 2015 intégrant notamment les impositions différées sur écart de change.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 21.7 M€ contre 17.4 M€ en 2014.

1.3.2 - Comptes annuels de Fiducial Real Estate

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

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

Le résultat financier enregistre un produit de 2 509 K€ dont l'essentiel provient des produits nets de participations (2 049 K€) reçus des filiales et une charge de 259 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants.

Le résultat exceptionnel, soit + 11 585 k€ enregistre les conséquences de la cession des titres de Fiducial Gérance à la société Fiducial Asset Management pour une plus value de cession de 12 497 k€.

Le bénéfice de l'exercice ressort à 13 589 K€

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	2015	2014	2013
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	- 245	-107	- 258
Résultat financier	2.250	1.938	5.169
Résultat courant	2.005	1.831	4.911
Résultat exceptionnel	11.585		
Impôt sur les sociétés			
Résultat net	13.589	1.831	4.911

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

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

Exercice 2014	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				< ou = à 60 j.	> à 60 j.
En K€	5	0	5	5	

Exercice 2015	Total Bilan	Encours échus	Encours non échus	Dont échéance	
				<ou= à 60 j.	> à 60 j.
En K€	18	0	18	18	

1.4 - PERSPECTIVES D'AVENIR

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

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

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

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

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

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

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

Sur l'exercice clos le 30/09/2015, ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 2.457 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 31.869 K€ au 30 septembre 2015, pour un actif immobilisé net de 72.294 K€.

La SAS Immocial a réalisé sur l'exercice 2015 un bénéfice de 670 K€. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.037 K€ au 30 septembre 2015, pour un actif immobilisé net de 610 K€.

La société PS2I (Participation Services Investissements Immobiliers) a généré un bénéfice de 7.470 K€ sur l'exercice en lien avec la cession des ses titres dans Fiducial gérance à Fiducial Asset Management dans le cadre du reclassement des titres. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 26.650 K€ au 30 septembre 2015, pour un actif immobilisé net de 30 K€.

La SAS Fiducial Asset Management, actionnaire unique de la société Fiducial Gérance, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2015 avec des capitaux propres s'élevant à 749k€ dont 250 K€ de déficit pour un actif immobilisé net de 36.735 K€.

1.6 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1.6.1 - Principaux actionnaires

Au 30 septembre 2015, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10.36 euros.

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

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

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société

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

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

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

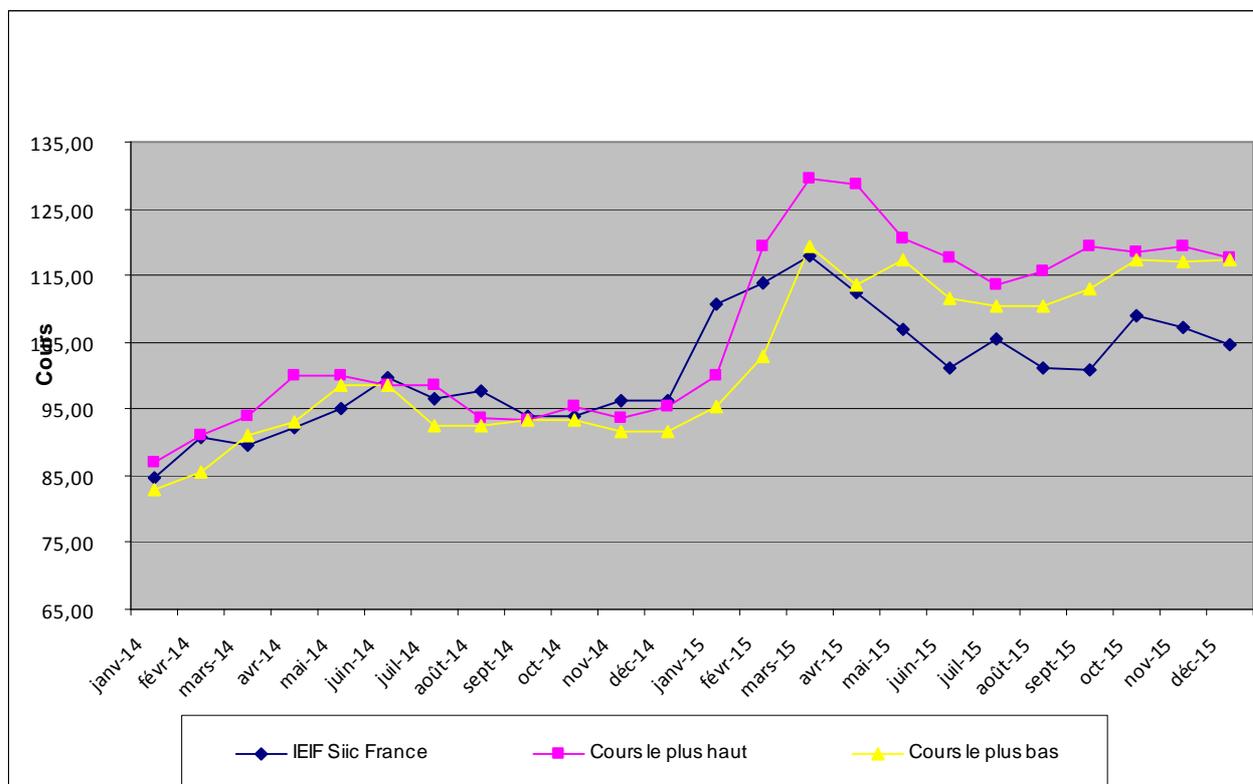
1.6.3 – Evolution du cours de bourse

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2014/2015 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres
janv-14	84,62	87,01	83,00	205
févr-14	90,83	91,00	85,47	577
mars-14	89,47	94,00	91,00	200
avr-14	92,31	100,00	93,00	450
mai-14	95,00	100,00	98,50	44
juin-14	99,66	98,50	98,49	43
juil-14	96,41	98,49	92,50	173
août-14	97,83	93,50	92,50	270
sept-14	94,00	93,30	93,29	121
oct-14	93,98	95,51	93,30	212
nov-14	96,27	93,50	91,50	59
déc-14	96,10	95,50	91,51	101
janv-15	110,74	100,00	95,50	127
févr-15	113,91	119,50	103,00	794
mars-15	117,91	129,50	119,49	608
avr-15	112,49	128,50	113,50	584
mai-15	107,00	120,50	117,50	224
juin-15	101,16	117,52	111,50	583
juil-15	105,60	113,51	110,50	137
août-15	101,18	115,50	110,50	375
sept-15	100,76	119,50	113,00	420
oct-15	108,84	118,50	117,50	28
nov-15	107,14	119,50	117,00	174
déc-15	104,53	117,52	117,50	42

*valeur convertie pour être en base identique au 1/1/2014 par rapport au cours de FRE

Au 01/10/2014, le cours de clôture de l'action Fiducial Real Estate était de 93.30 euros. Au 30/09/2015, le cours de clôture de l'action est de 117.50 euros soit une capitalisation de 283.6 M€. Les cours de l'exercice ont varié en corrélation avec celui de l'indice de référence IEIF Siic France



1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

1.6.6 - Gestion des risques

Risques financiers :

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2015 s'élève à 264.2 M€ (Cf. note 7)

La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 94% identique à celle de l'an dernier. Le groupe a profité de la détente sur les taux de swap pour augmenter ses couvertures en souscrivant pour 35 M€ de couverture au taux moyen de 0.65% sur 12 ans.

Risque de change :

Au 30/09/2015 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en suisse. Ces activités représentent des actifs immobiliers bruts de 35.733 k USD et de 56.871 kCHF

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Risque sur actions :

Au 30/09/2015 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques :

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques et assurances :

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

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

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

1.7.1 - Informations sociales

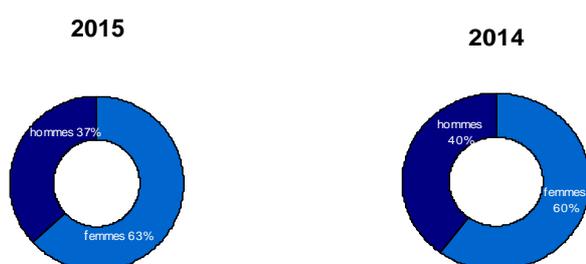
1.7.1.1 - Emploi

1.7.1.1.1 - Effectif total et répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique

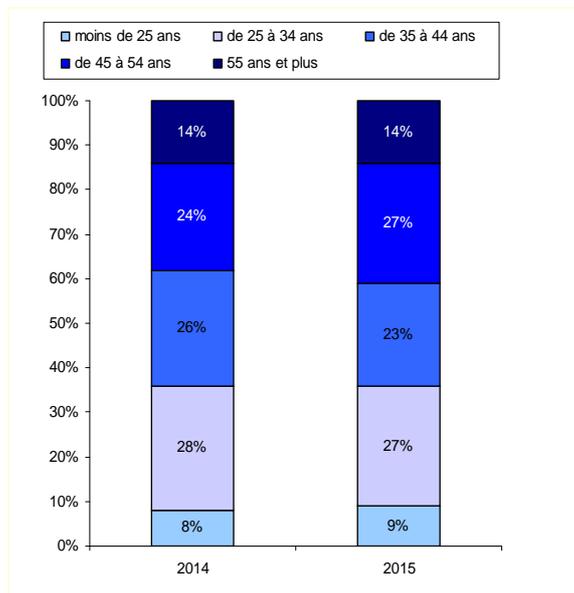
L'effectif de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 96 collaborateurs au 30 septembre 2015, contre 92 au 30 septembre 2014.

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

- **Par sexe**



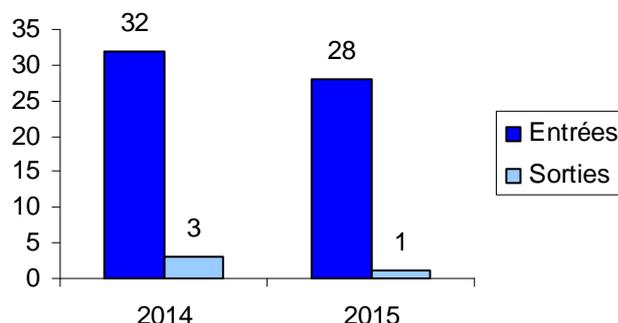
- **Par tranche d'âge**



- **Par zone géographique**

Tous les salariés de FIDUCIAL REAL ESTATE travaillent en France.

1.7.1.1.2 - Embauches et licenciements



1.7.1.1.3 - Politique de rémunération

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

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

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

1.7.1.2 - Organisation du travail

1.7.1.2.1 - Organisation du temps de travail

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

FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 4 salariés à temps partiel (en pourcentage de la durée légale ou conventionnelle de travail), contre 6 salariés en 2014.

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

Dans la gestion du temps de travail de ses collaborateurs, le recours aux heures supplémentaires est faible puisqu'il représente 0,65 % du nombre annuel d'heures travaillées (1060 heures en 2015, contre 840 en 2014 (0,48 %)).

1.7.1.2.2 - Absentéisme

Le taux d'absentéisme est de 4,96% en 2015, contre 5,89 % en 2014.

1.7.1.3 - Relations sociales

1.7.1.3.1 - Organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information, de consultation et de négociation avec le personnel

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

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

1.7.1.3.2 - Bilan des accords collectifs

Aucun nouvel accord n'a été conclu au cours de l'exercice 2014/2015.

Les accords antérieurs sont toujours applicables.

1.7.1.4 - Santé et sécurité

1.7.1.4.1 - Conditions de santé et de sécurité au travail

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

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

Aucun nouvel accord n'a été conclu en 2015 avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail.

1.7.1.4.3 - Accidents du travail : fréquence, gravité, maladies professionnelles

	2014	2015
Nombre d'accidents du travail (AT) ayant donné lieu à un arrêt de travail	3	0
Nombre d'accidents de trajet ayant donné lieu à un arrêt de travail	0	0
Nombre de jours perdus à la suite d'accidents du travail et de trajet	16	0
Le taux de fréquence ((nombre d'AT avec arrêt x 1 000 000) / nombre d'heures travaillées) est le nombre d'accidents avec arrêt de travail supérieur à un jour, survenus au cours d'une période de 12 mois par million d'heures de travail	17,29	-
Le taux de gravité ((nombre de jrs d'AT avec arrêt x 1 000) / nombre d'heures travaillées) représente le nombre de journées perdues pour 1 000 heures travaillées	0,09	-
Maladies professionnelles déclarées à la sécurité sociale au cours de l'année considérée	0	0

1.7.1.5 - Formation

1.7.1.5.1 - Politiques mises en œuvre en matière de formation

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

Sa politique de formation professionnelle continue a deux priorités :

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

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

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

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

1.7.1.5.2 - Nombre total d'heures de formation

Le nombre total d'heures de formation en 2015 s'élève à 926 heures, contre 511.25 heures en 2014. Rapporté à l'effectif, cela représente 9.65 heures de formation par personne, contre 5,56 heures en 2014.

Concernant la sécurité, le nombre d'heures de formation est de 173.5 heures en 2015, contre 14 heures en 2014. Pour 2015, les actions ont notamment portées sur des formations Prévention amiante, Evacuation, S.S.T., méthode bilan carbone et audit énergétique.

1.7.1.6 - Egalité de traitement

1.7.1.6.1 - Mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes

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

1.7.1.6.2 - Mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées

FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie pas de collaborateur en situation de handicap. Toutefois, dans le cadre des actions en faveur des personnes handicapées, FIDUCIAL REAL ESTATE a alloué 3329.80 € à plusieurs centres d'aide par le travail en 2015, contre 2 465.11 € en 2014.

1.7.1.6.3 - Politique de lutte contre les discriminations

FIDUCIAL REAL ESTATE agit pour la lutte contre les discriminations.

A ce titre, les séniors, correspondant aux collaborateurs âgés de plus de 50 ans, sont au nombre de 20 en 2015, contre 21 en 2014.

FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes. En 2015 FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage (3 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2015). Par ailleurs, FIDUCIAL REAL ESTATE emploie 9 salariés âgés de moins de 25 ans, contre 8 en 2014.

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

1.7.1.7.1 - Respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective

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

1.7.1.7.2 - Elimination des discriminations en matière d'emploi et de profession

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

1.7.1.7.3 - Elimination du travail forcé ou obligatoire

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

1.7.1.7.4 - Abolition effective du travail des enfants

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

1.7.2 - Informations environnementales

1.7.2.1 - Politique générale en matière environnementale

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

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

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

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

- **management et communication** : réunion mensuelle de la direction sur les opérations en cours, plan pluriannuel de travaux, charte type sur le niveau des prestations techniques, contrats-cadres sur les équipements, information et formation des conseils de surveillance des SCPI sur les accords du Grenelle de l'environnement et la situation énergétique des principaux sites
- **lutte contre le changement climatique** : maîtrise des fluides frigorigènes, traitement des toitures et équipements photovoltaïques

- **consommation durable** : mesure et suivi des consommations d'électricité sur 175 sites et de gaz sur 22 de ces sites
- **pollution** : gestion de l'amiante, gestion des systèmes de climatisation, pollution des sols
- **éco-conception et éco-construction** : anticipation des nouvelles normes sur certains sites, référencement des systèmes d'éclairage LED
- **sécurité** : mise en place d'un CCAP type pour tous les travaux, gestion des ascenseurs, contrôle des installations électriques.

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

- **mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments** intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques
- **mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées** concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité dont l'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations
- **instauration d'une politique de contrats-cadres** qui porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc

1.7.2.1.2 - Actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement

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

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

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

1.7.2.1.3 - Moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions

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

- suite au référencement en 2013 de produits d'éclairages LED pour les nouvelles opérations, application en 2015 de la mise en œuvre d'éclairages sur les nouveaux bâtiments
- en complément de l'intégration en 2014 dans la charte de principes de réglages des installations de climatisation et de chauffage sur les installations nouvelles, intégration en 2015 des principes de régulations des installations CVC dans les contrats cadres de maintenance avec nos prestataires

1.7.2.1.4 - Montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement

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

1.7.2.2 - Pollution et gestion des déchets

1.7.2.2.1 - Mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement

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

- **suppression de l'amiante** : : En plus de la constitution du DTA (Dossier Technique Amiante) pour chaque bâtiment et le repérage des matériaux amiantés de la liste A (Flocages, Calorifugeages et faux plafonds), le décret N°2011-624 du 3 juin 2011 impose aux propriétaires de biens bâtis, l'ajout du repérage des matériaux amiantés de liste B (Enduits, panneaux de cloisonnements et de plafonds, dalles de sols, conduits de fluides, clapet et volets de gaines, joints coupe feu, accessoires et éléments constitutifs de toitures) ainsi que le suivi de l'état des matériaux. Cela se traduit soit par une évaluation périodique de l'état de conservation, soit par la réalisation de travaux de confinement ou de retrait des matériaux. Les propriétaires ont jusqu'en février 2021 pour effectuer ces mises à jours de DTA. Toutefois Fiducial Real Estate s'est fixé pour objectif d'achever cette mission sur l'exercice 2018, pour l'ensemble des sites en pleine propriété. L'objectif est de disposer des informations nécessaires pour engager les éventuels travaux correctifs.
- **systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il a été effectué un inventaire concernant les sites gérés par un contrat cadre CVC, des installations utilisant du gaz R22. FIDUCIAL REAL ESTATE a continué en 2015 son programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC comme à Lyon Villette ou à Béziers
- concernant l'obligation **d'inspection des équipements de production** dont la puissance est supérieure à 12 kW, les audits de contrôle effectués au travers d'un contrat cadre signé avec System Contrôle se sont poursuivis sur 2015 conduisant à la fin de l'exercice à 78 rapports de vérification sur nos sites
- **pollution des sols** : dans le cas d'un risque potentiel lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur
- **peinture au plomb** : préalablement au lancement de tous travaux d'entretien ou de réhabilitation dans les immeubles anciens, un diagnostic est réalisé pour vérifier la présence de peinture au plomb.

1.7.2.2.2 - Mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets

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

1.7.2.2.3 - Prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité

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

1.7.2.3 - Utilisation durable des ressources

1.7.2.3.1 - Consommation d'eau et approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales

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

1.7.2.3.2 - Consommation de matières premières et mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation

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

1.7.2.3.3 - Consommation d'énergie finale et mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

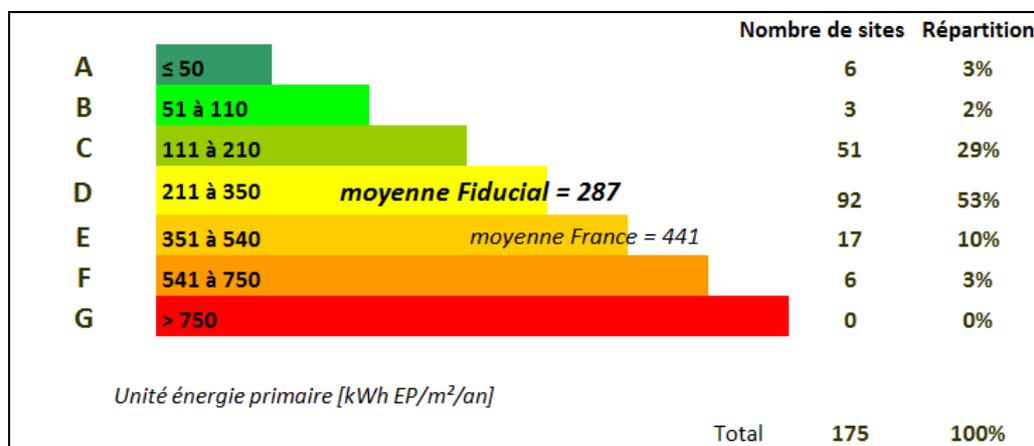
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi en 2015 la mise en place d'un suivi de l'énergie visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments. Les actions se sont traduites de la façon suivante :

- la mise en place d'un suivi électrique des consommations d'énergie sur un périmètre plus large passant de 151 sites en pleine propriété en 2014 à 175 en 2015
- l'élargissement de ce suivi aux consommations de gaz avec 22 sites en suivi contre 9 en 2014
- la gestion d'un outil permettant de compiler les informations sur les consommations d'énergie sur les sites du périmètre afin d'avoir une base de données historiques.

Ces sites représentent 146 684 m² soit 44.5% du total du patrimoine. Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés, en énergie finale et en énergie primaire.

	2014	2015
Nombre de sites	151	175
Superficie de l'échantillon retenu (m ²)	131 322	146 684
Consommation d'énergie finale (kWh)	18 497 849	20 032 611
Consommation surfacique (kWh EF/m ²)	144	137

Les bâtiments de FIDUCIAL REAL ESTATE consomment en moyenne 137 kWh_{EF}/m²/an d'énergie finale, ce qui est inférieur de 30% à la moyenne nationale de 196 kWh_{EF}/m²/an selon le référentiel de l'OID 2014. La consommation surfacique moyenne en énergie primaire de FIDUCIAL REAL ESTATE est de 287 kWh EP/m²/an, inférieure à la moyenne française de 441 kWh EP/m²/an selon l'OID 2014.



La statistique inclut bureaux et entrepôts

Au cours de l'exercice 2015 un prestataire a été retenu pour réaliser les audits énergétiques réglementaires. A noter que le travail d'identification des sites en surconsommation, effectué sur 2014, a permis de compléter le périmètre de sélection des sites devant faire l'objet de ces audits tels que définis par les dispositions réglementaires. L'objectif est de programmer la mise en place d'actions d'améliorations sur les exercices à venir.

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

- **fluides frigorigènes et installations CVC** : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation interdite des fluides frigorigènes à compter de janvier 2015, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement progressif des groupes de production de froid. A titre d'exemple, des travaux ont été réalisés en 2015 sur les sites de Lyon Villette et Béziers

- **toiture et équipement photovoltaïques** : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions nécessaires préventives (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 17 toitures sont désormais équipées de panneaux photovoltaïques représentant une puissance totale installée de 125,36 kW.

1.7.2.3.4 - L'utilisation des sols

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

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

1.7.2.4 - Changement climatique

1.7.2.4.1 - Rejets de gaz à effet de serre

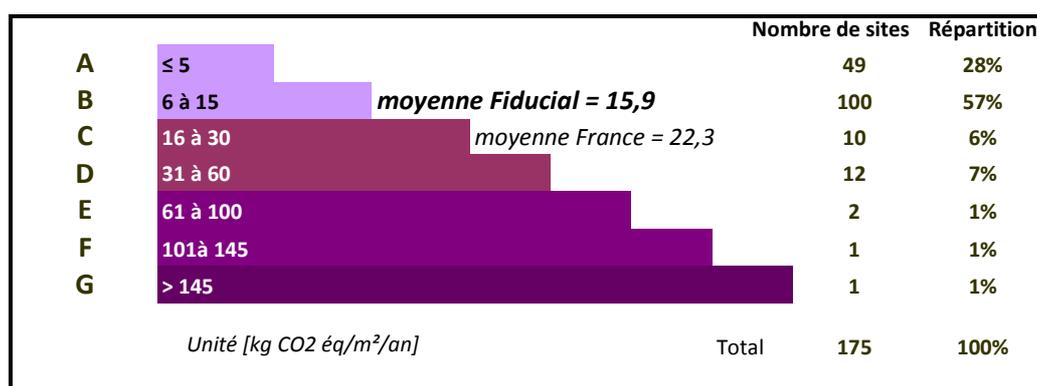
Pour les 175 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

	2014	2015
Rejets de GES en tonnes/an ⁽¹⁾	1 955	2 339
M ² en SUB	131 322	146 684
Rejets de GES en Kg/ m ² ⁽¹⁾	15,3	15,9
Référence nationale ⁽²⁾	23	22,3

⁽¹⁾ Données exprimées en t CO₂ éq/an pour 2014

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2014 de la performance énergétique bureaux)

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



85% des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres les classant en catégorie A et B et 155 sites, soit 88.6% du total ont une émission de GES inférieure à la moyenne nationale (22.3 kg/m²).

1.7.2.4.2 - Adaptation aux conséquences du changement climatique

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

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

FIDUCIAL a fait installer trois ruches sur les toits d'un bâtiment de Lyon (immeuble rue Cottin).

Cette démarche a trois objectifs :

- la biodiversité
- la survie des abeilles (qui résistent mieux en milieu urbain qu'en milieu rural)
- le don de la production de miel.

Cette démarche a permis de produire 400 petits pots de 125g de miel. L'ensemble de la production a fait l'objet d'un don à la Banque Alimentaire du Rhône, pour favoriser la nutrition d'enfants nécessiteux.

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

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

1.7.3.1.1 - En matière d'emploi et de développement régional

FIDUCIAL REAL ESTATE est propriétaire de 488 sites en exploitation en France. Pour toutes les opérations de travaux et de constructions, sauf pour les chantiers complexes où les acteurs locaux ne peuvent répondre au besoin, FIDUCIAL REAL ESTATE privilégie les acteurs économiques locaux.

1.7.3.1.2 - Sur les populations riveraines ou locales

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

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

1.7.3.2.1 - Conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations

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

1.7.3.2.2 - Actions de partenariat ou de mécénat

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

En 2015, FIDUCIAL est partenaire de l'association « Sport dans la ville » qui favorise l'insertion de jeunes par le sport. FIDUCIAL est également partenaire de l'association « Courir pour elles », qui reverse tous les bénéfices de ses manifestations à des associations spécialisées sur le traitement des cancers touchant les femmes. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Bauges Ski Nordique » dont le projet sportif est basé sur la compétition de haut niveau, pour offrir la possibilité aux jeunes de pratiquer les disciplines nordiques du ski de fond et du biathlon. FIDUCIAL est partenaire de l'association « Parc du Cheval Rhône-Alpes » qui vise à promouvoir le sport équestre. FIDUCIAL est partenaire du Centre Omnisports de Lozère, à Mende.

FIDUCIAL aide deux sportives de haut niveau :

Elodie LORANDI championne du monde et médaillée olympique lors des Mondiaux et des jeux paralympiques de natation (à Pékin et à Londres). FIDUCIAL finance en partie les compétitions. Grâce à cette aide, la jeune femme peut préparer dans les meilleures conditions les Mondiaux de 2015 et les jeux olympiques de 2016.

Delphine LANSAC, qui se prépare pour les Jeux Olympiques de Rio 2016 dans sa discipline du badminton. FIDUCIAL est fière de l'aider, dans le cadre d'un partenariat avec le Secrétariat Jeunesse et Sport et suivra ses performances au Jeux Olympiques 2016.

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

FIDUCIAL soutient l'association Regards de Femmes, qui agit pour promouvoir la parité, lutte contre la violence faite aux femmes et favorise la solidarité entre les femmes de France, d'Europe, du Monde.

FIDUCIAL soutient l'association « Entreprendre pour apprendre » Rhône-Alpes. Cette association propose aux jeunes une expérience pratique et complémentaire au savoir académique. Elle fait découvrir les métiers et ouvre des perspectives ; elle initie à la vie économique et au travail en groupe. Elle développe l'autonomie, la responsabilité, la créativité, la confiance en soi et la prise d'initiatives.

FIDUCIAL soutient également Destination Entreprise, dans le Limousin.

FIDUCIAL est partenaire de l'IDRAC. Deux collaborateurs de FIDUCIAL et deux chercheurs de l'IDRAC travaillent ensemble sur deux thèmes :

- les facteurs clés de succès des TPE dans l'espace européen
- le business modèle des TPE à l'échelle européenne.

FIDUCIAL soutient également le festival de musique Ré Majeure et les Nuits au Château du Cingle, à Vernas (Isère). FIDUCIAL soutient également le festival de Bande Dessinée BD à la Plage et le festival Simenon aux Sables d'Olonnes.

Enfin, depuis 1999, FIDUCIAL est mécène de CLIMSO, qui est un instrument astronomique solaire basé à l'Observatoire du Pic du Midi. Il est utilisé par les Observateurs Associés et produit des CLichés Multiples du Soleil.

1.7.3.3 - Sous-traitance et fournisseurs

1.7.3.3.1 - Prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux

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

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

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

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

1.7.3.4 - Loyauté des pratiques

1.7.3.4.1 - Actions engagées pour prévenir la corruption

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

1.7.3.4.2 - Mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs

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

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

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

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

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

1.8 - INFORMATIONS RELATIVES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

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

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

Bertrand COTE, Président du Conseil d'Administration	30/09/2015	30/09/2014
Rémunérations dues au titre de l'exercice	78.391	72.821
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	0	0
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	0	0
TOTAL	78.391	72.821

Récapitulatif des rémunérations de chaque dirigeant mandataire social

Bertrand COTE Président du Conseil d'Administration	Montant au titre de l'exercice 30/09/2015		Montant au titre de l'exercice 30/09/2014	
	Dus	Versés	Dus	Versés
Rémunération fixe	78.391	78.391	72 821	72 821
Rémunération variable	0	0	0	0
Rémunération exceptionnelle	0	0	0	0
Jetons de présence	0	0	0	0
Avantages en nature	0	0	0	0

Les jetons de présence		
Membres du conseil	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2015	Jetons de présence versés au titre de l'exercice 30/09/2014
Bertrand Cote	Néant	
Jean-Pierre JARJAILLE	Néant	
Hubert JACOLIN	Néant	
TOTAL		

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

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

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

Actions de performance devenues disponibles durant l'exercice pour chaque dirigeant mandataire social

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

1.9 - CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conseil d'Administration

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

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

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier – 69210 LENTILLY

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

Société FIDUCIAL
41, rue du capitaine Guynemer – 92925 La Défense Cedex
Représentée par Madame Christel SOARDI

Commissaires aux comptes

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

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

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

Monsieur Pascal BOREL
1, avenue Antoine Dutrievoz – 69100 VILLEURBANNE



FIDUCIAL

REAL ESTATE

II – SITUATION DU PATRIMOINE

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

Données en M²

Bureaux :	46.479 m ²
Activités et habitation :	5.659 m ²
Soit 89 sites =	52.138 m²

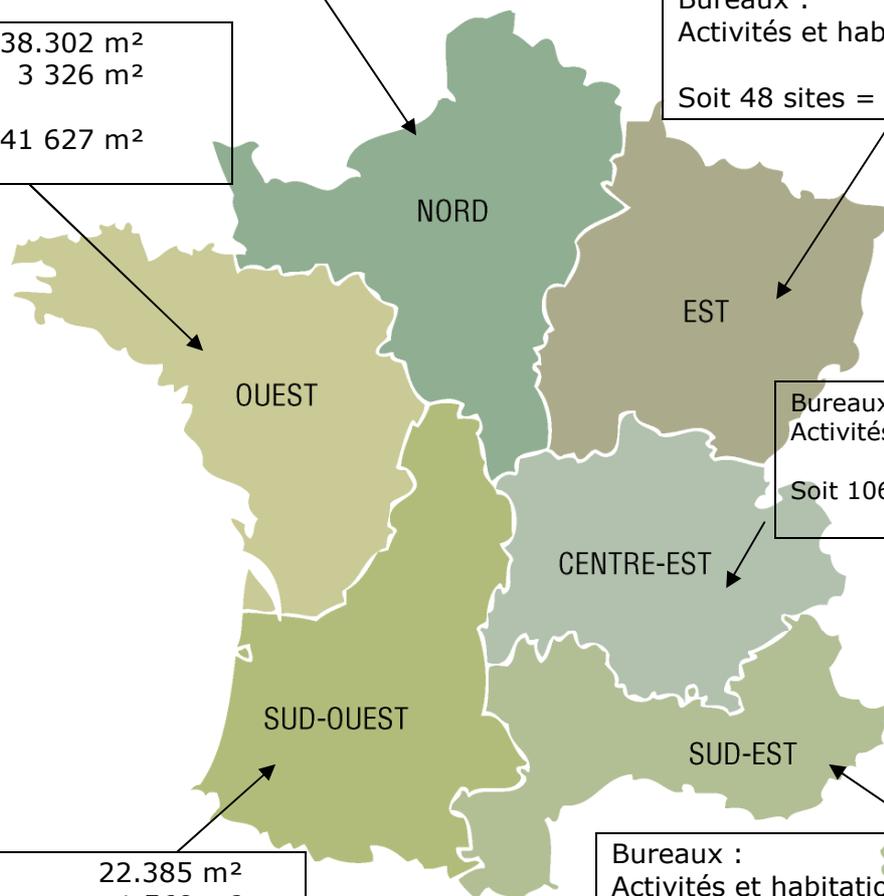
Total Périmètre France et DOM/TOM

Bureaux :	223.638 m ²
Activités et habitation :	100.566 m ²

Soit 449 sites = 324.204 m²

Bureaux :	38.302 m ²
Activités et habitation :	3 326 m ²
Soit 66 sites =	41 627 m²

Bureaux :	18.453 m ²
Activités et habitation :	2 721 m ²
Soit 48 sites =	21.174 m²



Bureaux :	66.808 m ²
Activités et habitation :	83.001 m ²
Soit 106 sites =	149.808 m²

Bureaux :	22.385 m ²
Activités et habitation :	1 568 m ²
Soit 59 sites =	23 953 m²

Bureaux :	28.567 m ²
Activités et habitation :	4.291 m ²
Soit 74 sites =	32.858 m²
(Y compris la Corse)	



GUADELOUPE

SAINT-MARTIN

MARTINIQUE

MAYOTTE

GUYANE

RÉUNION

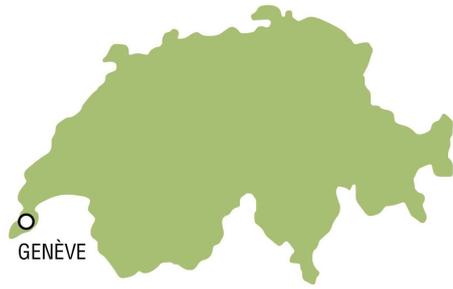
TAHITI

ANTILLES / Polynésie

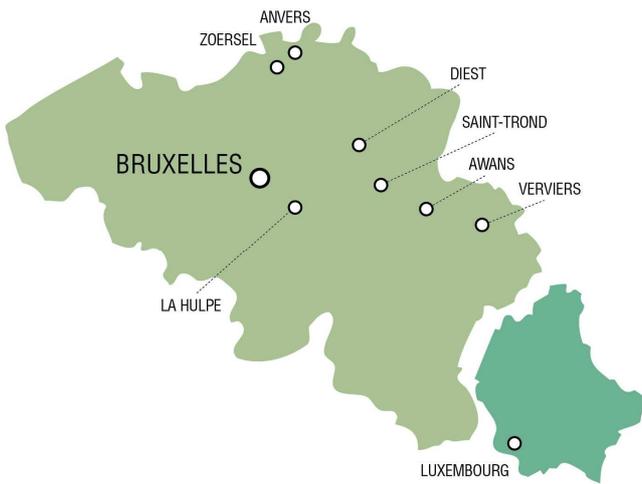
Bureaux :	2 646 m ²
-----------	----------------------

Soit 7 sites = 2 646 m²

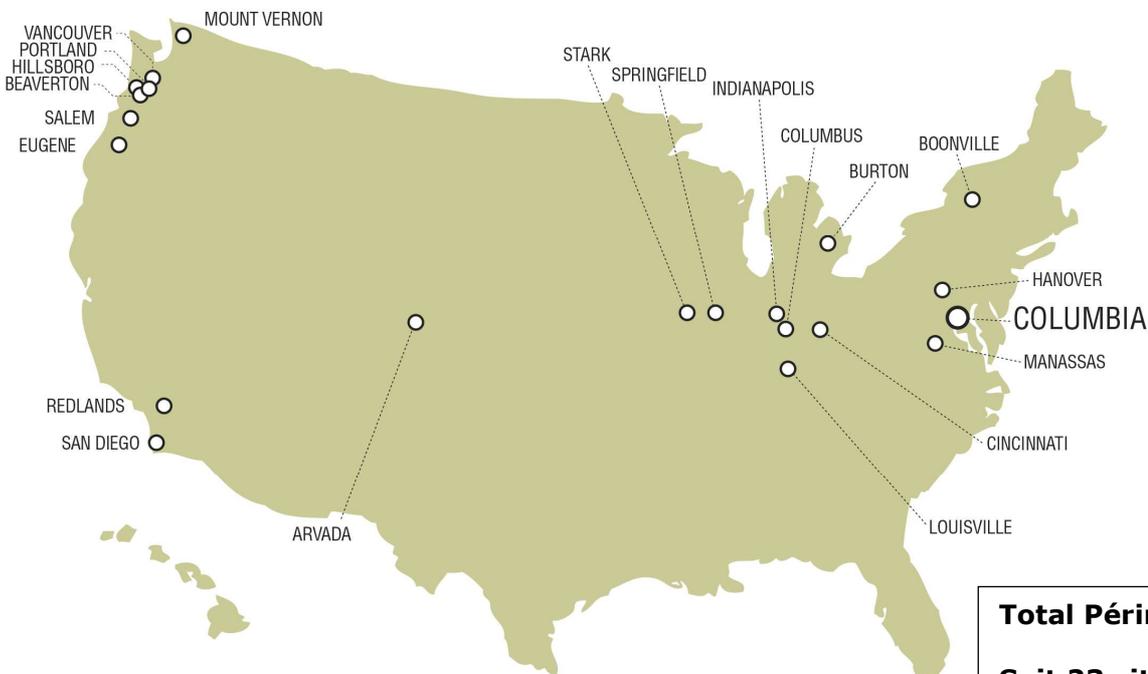
2.2 – Implantation & répartition du patrimoine en Suisse, Belgique, Luxembourg et Etats-Unis



Total Périmètre Suisse :
1 site pour 3.627m²



Total Périmètre Benelux :
Soit 15 sites = 11.382m²



Total Périmètre Etats Unis :
Soit 23 sites = 15.005 m²



FIDUCIAL
REAL ESTATE

III – COMPTES CONSOLIDES

3-1 : BILAN CONSOLIDE

ACTIF (en milliers d'euros)

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

PASSIF
(en milliers d'euros)

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

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

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

Présentation du résultat global

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

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

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

Trésorerie et équivalent de trésorerie

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

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

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

Au 30/09/2015, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme.

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

Le montant des placements intègre ceux effectués par Fiducial Gérance en conformité à ses obligations réglementaires pour un montant de 2.858 k€.

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

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

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

3.5 - ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

3.5.1 - PRINCIPES COMPTABLES ET MODALITES DE CONSOLIDATION

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2015 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2015 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2014, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS 32 Instruments financiers - Présentation - Compensation d'actifs et de passifs financiers
- Amendements IAS 36 - Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers
- Amendements IAS 39 et IFRS 9 - Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2015, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- IAS 16 et 38 amendée – Clarification sur les modes d'amortissement acceptables
- IAS 19 Amendements - Avantages du personnel Cotisation des membres du personnel

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

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 28 janvier 2016.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Ecart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

3.5.2 - PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

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

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crédit bail immobilier :

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

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

A - Dettes financières

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

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

B - Instruments financiers dérivés

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 – Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2015, le périmètre de consolidation est le suivant :

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2015	2014
FIDUCIAL REAL ESTATE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ESCURIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
BATICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIMOBAT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
EDIFIAL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASACA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
ASAB	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ROSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME VERTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SAONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE HYERES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AIGNAN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME D'YVETOT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2015	2014
DAME DU PALATIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME ARC EN CIEL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE TREFLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU RHONE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA DEFENSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ETOILE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT AUBIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE POINT A PITRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2015	2014
DAME DE FORT DE France	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BAS RHIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL SA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
GG JARRY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PALLADIO	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE PROVENCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%

Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégrat°	Pourcentage d'intérêts	
			2015	2014
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE SUISSE	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
PARTICIPATION SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS – PS2I	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME TOPAZE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	100%
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41 rue du Capitaine Guynemer 92400 COURBEVOIE	IG	100%	

IG : Intégration globale

Variation de périmètre :

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

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

3.5.4 - COMMENTAIRES CHIFFRES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

Note 1 - Actifs immobilisés

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

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

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 74 336 K€, se répartissant comme suit :

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

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

- Terrains 25 222
- Bâtiment 93 345

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

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

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants.
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant plus de la moitié de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues.

Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2015 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

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

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

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

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

Note 2 - Stocks

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

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

Note 3 - Créances d'exploitation

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

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

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

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

Les créances locataires représentent un montant de 8 120 K€.

Dépréciations sur actif courant :

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

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2015, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2014	Ecart actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2015
Provision avantage au personnel	176	12	93		30	251
Provision pour risques	1 476		53	154		1 375
	1 652	12	146	154	30	1 626

Provisions pour risques et charges

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

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

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

Les hypothèses ont été actualisées en 2015 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - o Très faible si < à 5%
 - o Faible entre 5 et 10%
 - o Moyen entre 10 et 15%
 - o Fort si + 15%
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1% constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 27.46% et 54.79% selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10+ : 2,08 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 6 – Intégration fiscale et impôts différés

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

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

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

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2015 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

en K€	30/09/2015	30/09/2014
Retraitement immobilier	1 852	2 286
Retraitement IAS 32/39	- 81	- 99
Provision pour grosse réparation	10	
Ecart de conversion	345	
Provision pour impôts	1 041	1 184
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	- 250	- 605
Décalage résultat	- 11	- 12
Autres		- 151
Impôts différés nets	2 906	2 602
Actifs d'impôts différés	19	80
Passifs d'impôts différés	2 925	2 682
Impôts différés nets	2 906	2 602

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

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

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

Note 7 – Passifs financiers

Analyse par échéance

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

Analyse des flux

Les remboursements d'emprunts sont intervenus sur l'exercice à hauteur de 34 442 K€ (Cf Tableau de flux de trésorerie 3-3).

Analyse par devise

(En milliers d'euros)	TOTAL	Devises	
		Euros	Autres devises (1)
Emprunts auprès des établissements de crédit	211 043	177 927	33 116
Dépôts de garantie	11 941	11 744	197
Dettes de Crédit bail	53 122	53 122	
Dettes financières diverses	11 270	11 270	
ICNE	170	170	
Concours bancaires et soldes créditeurs	131	60	71
	287 676	254 292	33 384

(1) dont 1.893 K € pour prêts en Dollars (USD) et 31.223 k€ pour prêts en Franc Suisse (CHF)

Analyse par taux

(En milliers d'euros)	TOTAL	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
Emprunts auprès des établissements de crédit	211 043	67 433	15 733	127 877
Dettes de Crédit bail	53 122			53 122
Dettes financières diverses	11 270	11 270		
Autres	12 242			
	287 676	78 703	15 733	180 999

Informations sur les crédits bails

Nombre de contrats	VNC Immeuble	Montant CRD*	Redevances		
			A moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	A plus de 5 ans
4	68 784	53 122	4 268	17 719	31 135
<i>dont satolas</i>	<i>21 913</i>	<i>19 144</i>	<i>1 218</i>	<i>5 268</i>	<i>12 658</i>

* CRD = Capital Restant Du

Instruments financiers

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

Afin d'optimiser la gestion de risque de taux, le Groupe a souscrit, au cours de l'exercice, 34 965 K€ en notionnel de nouveaux contrats d'instruments de couverture dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau ci-dessous :

Type Opération	Date de départ	Date de maturité	Taux fixe contre variable	Nominal €
SwapDeals	31/03/2015	01/10/2026	TF 0,57%	1 182 750
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2026	TF 0,6%	4 095 937
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2026	TF 0,62%	434 125
SwapDeals	31/03/2015	02/10/2026	TF 0,61%	314 062
SwapDeals	30/09/2015	30/06/2027	TF 0,73%	4 545 760
SwapDeals	31/03/2015	30/09/2021	TF 0,58%	1 392 857
SwapDeals	30/09/2015	08/04/2022	TF 0,65 %	23 000 000

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

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

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

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

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

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

Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

R3 – EBITDA FRE / Intérêts financiers FRE > 2

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

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

ICR1 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2

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

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Les ratios financiers sont respectés.

Risques financiers :

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

Note 8 - Dettes d'exploitation :

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

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

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

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

En milliers d'Euros	Au 30/09/2015 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers							Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	495			495					
Prêts	49	-	-	-	-	-	49	-	-
Dépôts et cautionnement	386	-	-	-	-	-	386	-	-
Autres immobilisations financières									
Actifs non courants	930	-	-	495	-	-	435	-	-
Avances et acomptes versés	1 456	-	-	-	-	-	1 456	-	-
Clients	9 637	-	-	-	-	-	9 637	-	-
Créances diverses	8 908	-	-	-	-	-	8 253		655
Trésorerie	41 565	-	-	-	-	-	41 565	-	
Actifs courants	61 566	-	-	-	-	-	60 911	-	655

En milliers d'Euros	Au 30/09/2015 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	232 876	232 876	-	-	-	-
Dépôts de garantie	11 909	11 909	-	-	-	-
Passifs non courants	244 785	244 785	-	-	-	-
Dettes financières courantes	42 891	42 891	-	-	-	-
Fournisseurs	5 160	5 160	-	-	-	-
Autres dettes courantes	93 839	93 792	-	-	-	47
Dettes fiscales et sociales	7 628	1 246	-	-	-	6 382
Passifs courants	149 518	143 089	-	-	-	6 429

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

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

(1) Dont la société Holding Fiducial Real Estate

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

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

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

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

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

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Note 13 - Dotations aux amortissements

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

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 827 K€.

Il se décompose comme suit :

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

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

Note 15 - Résultat financier

Cout de l'endettement financier :

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

Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2015 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de + 4 139 K€ cette année contre + 1 444 K€ au 30/09/2014.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Note 16 - Charges d'impôt :

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

- Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 – Information sur les parties liées

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

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

Les dettes diverses correspondent au compte courant

Le chiffre d'affaires est essentiellement constitué des revenus locatifs

Les charges externes correspondent à des prestations administratives intra groupe

Les charges de trésorerie sont des intérêts en compte courant

3.5.4.3 - REMUNERATIONS DES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2014/2015 est de 417 K€.

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

3.5.4.4 - EFFECTIFS

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

3.5.4.5 - ENGAGEMENTS FINANCIERS

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

3.5.4.6 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

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

3.5.4.7 - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

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



FIDUCIAL
REAL ESTATE

IV – COMPTES ANNUELS

4.1 - BILAN

ACTIF

(En milliers d'€uros)

ACTIF	Notes	30/09/2015			30/09/2014
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	1	45 315	915	44 400	45 458
Autres titres immobilisés	1	96		96	96
Autres immobilisations financières	1	2		2	2
ACTIF IMMOBILISE		45 413	915	44 498	45 556
ACTIF CIRCULANT					
Autres créances	2	102 714	5	102 709	84 459
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	16 415		16 415	11 364
Charges constatées d'avance	4	20		20	20
ACTIF CIRCULANT		119 149	5	119 144	95 843
TOTAL GENERAL		164 562	920	163 642	141 399

PASSIF
(En milliers d'€uros)

PASSIF	Notes	30/09/2015	30/09/2014
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		1 275	1 183
Autres réserves			
Report à nouveau		6 842	6 310
Résultat		13 589	1 831
CAPITAUX PROPRES		46 706	34 324
Provisions pour risques et charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants		1	1
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	132	117
Dettes fiscales et sociales	2	-	
Autres dettes	2	116 803	106 957
DETTES		116 936	107 075
TOTAL GENERAL		163 642	141 399

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

(En milliers d'€uros)	Notes	2014/2015	2013/2014
PRODUITS D'EXPLOITATION		12	
Autres achats et charges externes		214	91
Impôts, taxes et versements assimilés		39	16
Dotation d'exploitation		5	
CHARGES D'EXPLOITATION		257	107
RESULTAT D'EXPLOITATION		- 245	- 107
Produits financiers de participations		2 049	1 772
Autres intérêts et produits assimilés		460	406
PRODUITS FINANCIERS	6	2 509	2 178
Intérêts et charges assimilées		259	240
CHARGES FINANCIERES	6	259	240
RESULTAT FINANCIER	6	2 250	1 938
RESULTAT COURANT		2 005	1 831
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3	
Produits exceptionnels sur opérations de capital		13 640	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	13 643	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		1 143	
Dotations exceptionnelles aux amort., depreciations et prov.		915	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	2 059	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL	7	11 585	-
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
RESULTAT NET		13 589	1 831

4.3 - ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

4.3.1 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

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

4.3.2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations

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

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

Créances

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

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

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30/09/2014	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30/09/2015
Participations	45 458	1	1 143	999	45 315
Autres titres immobilisés	96				96
Autres immob. financières	2				2
VALEUR BRUTE	45 556	1	1 143	999	45 413
Dépréciations cumulées	-	915	-		915
VALEUR NETTE	45 556	-	-	-	44 498

La diminution correspond à la cession des titres Fiducial Gérance.

L'augmentation correspond à l'acquisition des titres de Fiducial Asset Management ainsi qu'à son augmentation de capital pour 999 K€.

Une provision pour dépréciation des titres de participation de PS2I a été constituée sur l'exercice pour un montant de 915 k€

Note 2 - Echéance des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	2		2
Autres créances clients			
Créances fiscales et sociales	5	5	
Groupe et associés	102 709	102 709	
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	20	20	
TOTAL GENERAL	102 736	102 734	2

ETAT DES DETTES (en milliers d'euros)	Montant brut	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	1	1		
Fournisseurs et comptes rattachés	132	132		
Dettes fiscales	-	-		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	800	800		
Groupe et associés	116 003	116 003		
Autres dettes	-	-		
TOTAL GENERAL	116 936	116 936	-	-

Note 3 – Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie brute s'élève à 16 415 K€ dont 5 060 K€ de disponibilités et 11 355 K€ de comptes à terme.

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

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

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Etat, charges à payer
Honoraires	100		16	
Publications, annonces et insertions	12		3	
Frais bancaires	2			
Impôts et taxes				-
Divers			1	
TOTAL	114	-	20	-

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2015, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élevant à 2 250 K€ est principalement composé des dividendes reçus des filiales.

Note 7 - Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élevant à 11 585 K€ est lié principalement à la cession des titres de Fiducial Gérance à Fiducial Asset Management détenue à 100% par Fiducial Real Estate.

Note 8 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

Postes	Montant concernant les entreprises (en K€)	
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Participations	44 399	
Autres titres immobilisés	96	
Autres immobilisations financières	2	
Autres créances	102 709	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	
Dettes sur immobilisations	0	
Autres dettes	116 003	
Produits de participations	2 049	
Autres produits financiers	206	
Charges financières	259	

Les avances en compte courant ont été rémunérées aux taux de 0.23 % sur l'exercice.

Note 9 - Informations sur les filiales et participations (En euros)

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur nette comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
1) filiales à plus de 50%						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	31 868 679	100,00%	16 649 475	2 457 248	1 411 179
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 037 380	100,00%	100 000	670 058	434 380
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	749 233	100,00%	1 000 000	- 249 525	-
PARTICIPATIONS SERVICES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS S.A.S	18 640 000	26 649 965	100,00%	26 649 965	7 469 580	138 730

4.5 - AUTRES INFORMATIONS

Note 10 – Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

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

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

Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2015.

Note 12 - Engagements financiers

LIBELLE	30/09/2015	30/09/2014
<u>ENGAGEMENTS DONNES</u> Avals, cautions	159 560	123 507

**4.6 - RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
(Chiffres en €uros)**

DATE D'ARRETE Durée de l'exercice	30/09/2015 12 mois	30/09/2014 12 mois	30/09/2013 12 mois	30/09/2012 12 mois	30/09/2011 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire					
- par droit de souscription					
OPERATIONS et RESULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.					
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	14 508 806	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067
Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés					
Dotations amort. et provisions	919 951				
Résultat net	13 588 855	1 830 748	4 910 703	799 677	1 871 067
Résultat distribué	(1) 1 400 120	1 207 000	1 086 300	941 460	941 460
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	6,01	0,76	2,03	0,33	0,78
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	5,63	0,76	2,03	0,33	0,78
Dividende attribué	(1) 0,58	0,50	0,45	0,39	0,39
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)					

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

V – ATTESTATION DU RAPPORT FINANCIER

V. Attestation du Rapport Financier Annuel

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

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL
REAL ESTATE

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

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

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

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626 VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2015 sur :

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

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

I. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

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

Eu égard à son activité de société holding, la société détient un certain nombre de participations dont le détail du portefeuille est donné dans la note 9 du paragraphe 4.4 de l'annexe comptable.

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

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

III. Vérifications et informations spécifiques

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

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

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

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

Fait à LYON, le 29 Janvier 2016

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €

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

R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69006 LYON

Cabinet BOREL et ASSOCIES
1 avenue Dutrievoz
69626VILLEURBANNE CEDEX

Membres de la compagnie régionale des commissaires aux comptes de LYON

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2015 sur :

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

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

1. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France : ces normes requièrent la mise en 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.

2. Justification des appréciations

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

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

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

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

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

3. Vérification spécifique

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

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

Fait à LYON le 29 Janvier 2016

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER

Cabinet BOREL et ASSOCIES

Serge BOTTOLI

Yves BOREL



FIDUCIAL
REAL ESTATE

**VII – HONORAIRES DES CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES AU TITRE
DE L'EXERCICE 2014/2015**

FIDUCIAL REAL ESTATE

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

**Honoraires des contrôleurs légaux des comptes
au titre de l'exercice 2014/2015**

(en K€)	Cabinet Escoffier				Cabinet Borel				Autres (Aduline, Ampersand, Debonhomme)				TOTAL F. R. E			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
Audit																
1 - Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés :																
- Emetteur	45,0	44,5	48%	49%	45,0	44,5	82%	83%					90,0	89,0	49%	49%
- Filiales intégrées globalement	48,9	47,2	52%	51%	9,6	9,0	18%	17%	35,2	36,3	100%	100%	93,7	92,4	51%	51%
2 - Autres diligences et prestations directement liées à la mission du CAC																
- Emetteur																
- Filiales intégrées globalement																
Sous-total	93,9	91,7	100%	100%	54,6	53,5	100%	100%	35,2	36,3	100%	100%	183,7	181,4	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux																
3 - Juridique, fiscal, social																
4 - Autres																
Sous-total	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
TOTAL	93,9	91,7	100%	100%	54,6	53,5	100%	100%	35,2	36,3	100%	100%	183,7	181,4	100%	100%