



FIDUCIAL

REAL ESTATE

COMPTES CONSOLIDES
DU GROUPE FIDUCIAL REAL ESTATE
AU 30 SEPTEMBRE 2015

Etat d'avancement des travaux d'audit : les comptes sont certifiés

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 |
| Dotations 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.