

Comptes consolidés

3



Paray-le-Monial (71)

COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

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

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

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

Présentation du résultat global :

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

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

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

Trésorerie et équivalent de trésorerie :

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

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

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

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

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

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

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

* Correction base ID

3-5 : ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation :

La société FIDUCIAL Real Estate SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2018 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

3.5.1.1 - Référentiel :

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2018 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

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

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2017, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice et qui n'ont pas ou peu d'impact sur les comptes du groupe :

- Amendements IAS 7 - Initiative concernant les informations à fournir
- Amendements IAS 12 - Comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes

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

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

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

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

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

Date d'arrêtés des comptes :

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

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées :

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation :

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1^{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 - Écart de première consolidation :

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises :

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises :

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale :

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables :

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles :

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles :

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement :

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

- dans le bilan d'ouverture au 1^{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.

• Coût des stocks :

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients :

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement :

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

3.5.2.8 - Passifs financiers :

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel :

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation :

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

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
FIDUCIAL Real Estate	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
BATICIAL	38 rue Sergent Michel Berthet 69009 Lyon	IG	25 %	25 %
IMMOCIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
IMMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
PROMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
IMMOCIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
ASAB	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA SAONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE HYERES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34 %	34 %
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME D'YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
DAME ARC EN CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE TREFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE L'INDRE ET LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU RHONE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES 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 POINTE A PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE FORT DE FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BAS RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100 %	100 %
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2018	2017
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100 %	100 %
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100 %	100 %
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100 %	100 %
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE PROVENCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50 %	50 %
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100 %	100 %
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100 %	100 %
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100 %	100 %
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME CORAIL	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE- SUISSE	IG	100 %	100 %
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100 %	100 %
FIDUCIAL GERANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME DU MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100 %	100 %

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

IG : Intégration globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2017 au 30 septembre 2018, le périmètre de consolidation a subi les modifications suivantes :

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

3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés :

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

Note 1 - Actifs immobilisés

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

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24.219 K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de l'Ex UFFI REAM.

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 52 016 K€, se répartissant comme suit :

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

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

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

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

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

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

Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (entrepôts, bureaux, habitations) et de leur localisation (Région Parisienne, grandes métropoles, autres villes). Pour 2018 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP	3,0 à 6,0 %	7,0 à 8,50 %	2,0 à 3,25 %	325 à 700 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,50 %	6,75 à 10 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m ²	35 à 45 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	6,0 à 8,75 %			120 à 170 €/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	58 215	58 215
La valeur de l'immobilier ressort à	831 643	727 688
Impact de la variation de taux de + 1% sur la valeur d'actif	-103 955	-80 854
Impact de la variation de taux de - 1% sur la valeur d'actif	138 607	103 955

Note 2 - Stocks

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

Note 3 - Créances d'exploitation

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

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

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

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

Les créances locataires représentent un montant de 4 818 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

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

Note 4 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2018, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

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

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

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

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

Note 5 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2017	Ecarts actuariels	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	30/09/2018
Provision avantage au personnel	265		28	3	7	283
Provision pour risques	3 025		18	275	351	2 417
TOTAL	3 290	-	46	278	358	2 700

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

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

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

Les hypothèses ont été actualisées en 2018 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
 - > Très faible si < à 5 %
 - > Faible entre 5 et 10 %
 - > Moyen entre 10 et 15 %
 - > Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 24 % et 49 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 1.54 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

Note 6 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2018 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

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

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

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

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

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

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

Note 7 - Passifs financiers

• Analyse par échéance :

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

• Analyse par devise :

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

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

• Analyse par taux :

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

• **Informations sur les crédits bails :**

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

* CRD = Capital Restant Dû

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

• **Instruments financiers :**

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

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

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

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

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

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

LTV – Capital Restant du / Valeur de l'immeuble $\leq 75\%$
R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6
ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers $\geq 2,5$

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note 1.8.2 de notre rapport d'activité.

Note 8 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30/09/2018	30/09/2017
Fournisseurs	6 174	8 205
Avance acomptes	215	15
Comptes courants	34 020	53 846
Dettes diverses	1 236	1 626
Dettes sociales	1 482	1 583
Dettes fiscales	7 105	6 445
Dettes fiscales (IS)	182	168
Autres dettes	44 240	63 683
Produits constatés d'avance	98	75
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	50 512	71 963
Dettes sur immobilisations	1 684	2 282
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	52 196	74 245

Note 9 - Détail des actifs et passifs par catégorie

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

En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers							Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	542	-	-	542	-	-	-	-	-
Prêts	84	-	-	-	-	-	84	-	-
Dépôts et cautionnement	1 041	-	-	-	-	-	1 041	-	-
Autres immobilisations financières	5	-	-	-	-	-	5	-	-
ACTIFS NON COURANTS	1 672	-	-	542	-	-	1 130	-	-
Avances et acomptes versés	1 478	-	-	-	-	-	1 478	-	-
Clients	6 263	-	-	-	-	-	6 263	-	-
Créances diverses	6 795	-	-	-	-	-	6 011	-	784
Trésorerie	31 149	-	-	-	-	-	31 149	-	-
ACTIFS COURANTS	45 685	-	-	-	-	-	44 901	-	784

En milliers d'Euros	Au 30/09/2018 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	198 122	198 122	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 368	12 368	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	210 490	210 490	-	-	-	-
Dettes financières courantes	72 877	72 877	-	-	-	-
Fournisseurs	6 174	6 174	-	-	-	-
Autres dettes courantes	37 253	37 155	-	-	-	98
Dettes fiscales et sociales	8 769	1 482	-	-	-	7 287
PASSIFS COURANTS	125 073	117 688	-	-	-	7 385

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

Note 10 - données sectorielles par secteur d'activité

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

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

(1) Dont la société Holding FIDUCIAL Real Estate

(2) Dont la société Domocial

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

Note 11 - Chiffres d'affaires

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

• Loyers et charges locatives :

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

• Prestations immobilières :

Conformément aux usages de la profession le chiffre d'affaires prestations immobilière se compose :

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

Note 12 - Charges d'exploitation

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

Note 13 - Dotations aux amortissements

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

Note 14 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 124 K€.

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

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

Note 15 - Résultat financier

• 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 2018 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de 1 182 K€ contre - 3 178 K€ au 30/09/2017.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

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

Note 16 - Charges d'impôt

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

Cf. note 6 de l'annexe

Note 17 - Information sur les parties liées

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

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

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

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

3.5.4.4 - Effectifs :

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

3.5.4.5 - Engagements financiers :

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

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

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

3.5.4.7 - Evènements postérieurs à la clôture :

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