

3

Comptes consolidés



Lorient (56)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2019			30.09.2018
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	26 883	887	25 996	26 171
Immeubles de placement	1	744 637	144 627	600 010	587 281
Immobilisations corporelles	1	746	674	72	79
Actifs financiers	1	1 321	25	1 296	1 672
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	131
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		773 587	146 213	627 374	615 334
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	20 469	1 336	19 133	18 672
Clients et autres débiteurs	3	18 595	1 060	17 535	14 536
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	33 767	-	33 767	31 149
TOTAL ACTIFS COURANTS		72 831	2 396	70 435	64 357
TOTAL ACTIF		846 418	148 609	697 809	679 691

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2019	30.09.2018
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Prime d'émission	-	-	-
Réserves consolidées	-	307 328	286 218
Résultat net -Part Groupe	-	30 023	26 210
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	5	362 351	337 428
Participation ne donnant pas le contrôle	-	1 491	1 490
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	5	363 842	338 918
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	2 678	2 700
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	2 895	2 510
Passifs financiers long terme	8	207 893	210 490
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		210 788	213 000
Passifs courants			
Passifs financiers court terme	8	69 671	72 877
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	49 827	50 512
Dettes sur immobilisations	9	1 003	1 684
TOTAL PASSIFS COURANTS		120 501	125 073
TOTAL PASSIF		697 809	679 691

3.2 - Compte de résultat consolidé (en Milliers d'euros)

	Notes	30.09.2019	30.09.2018
CHIFFRE D'AFFAIRES	13	82 287	77 266
Achats consommés	-	-810	-779
Charges de personnel	-	-6 547	-6 381
Charges externes	14	-20 770	-19 375
Impôts et taxes	-	-5 881	-5 417
Dotation aux amortissements et dépréciations	15	-14 174	-12 920
Reprise de provisions pour dépréciation	-	434	545
Autres produits d'exploitation	-	694	961
Autres charges d'exploitation	-	-542	-529
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	34 691	33 371
Autres produits et charges opérationnels	16	-979	-124
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	33 712	33 247
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	223	243
Coût de l'endettement financier brut	-	-6 707	-7 835
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-6 484	-7 592
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	3 922	1 209
CHARGE D'IMPOT	18	-988	-520
RÉSULTAT NET	-	30 162	26 343
dont part revenant au Groupe	-	30 023	26 210
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	139	133
NOMBRE D' ACTIONS	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		12,49	10,91
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		12,49	10,91

Présentation du résultat global :

Résultat net	Ref	30 162	26 343
Écarts de conversion	-	-69	-14
Écarts actuariels PIDR	-	-19	
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	-397	2 230
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-12	-18
RÉSULTAT GLOBAL		29 665	28 541
Part du groupe	-	29 526	28 408
Participation ne donnant pas le contrôle	-	139	133

3.3 - Tableau des flux de trésorerie consolidé (en Milliers d'euros)

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2019	30.09.2018
Opérations d'exploitations			
Résultat net	-	30 161	26 343
Amortissements et provisions	1	14 042	12 342
Plus et moins-values de cession	-	573	83
Impôt différé	18	633	78
Variation du besoin en fonds de roulement	-	-2 166	2 205
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	43 243	41 051
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-25 416	-39 837
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 408	501
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-76	-448
Cessions d'actifs financiers	1	439	39
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	-1 272	-1 120
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-22 917	-40 865
Opérations de financements			
Dividendes versés	-	-4 725	-4 170
Nouveaux emprunts	8	28 953	40 865
Remboursements d'emprunts	8	-32 703	-30 304
Variation des comptes courants	-	-5 052	-19 860
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	24	17
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-13 503	-13 452
VARIATION DE TRÉSORERIE	-	6 823	-13 266
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	-	-6 712	6 554
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	-	111	-6 712

3.4 - Tableau de variation des capitaux propres (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 30/09/2017		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
Résultat de l'exercice		-	-	26 210	-	-	26 210	133	26 343
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	2 212	-	2 212	-	2 212
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	-	-	-	-	-
- 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
Changements de méthode		-	-	-	-	-	-	-	-
Changements d'estimations		-	-	-	-	-	-	-	-
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	26 210	-26 210	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-4 587	-	-	-	-4 587	-138	-4 725
Résultat de l'exercice		-	-	30 023	-	-	30 023	139	30 162
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	-409	-	-409	-	-409
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	-19	-	-19	-	-19
- Écart de conversion		-	-	-	-	-69	-69	-	-69
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Corrections d'erreurs		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations		-	-16	-	-	-	-16	-	-16
Au 30/09/2019		25 000	257 905	30 023	49 031	392	362 351	1 491	363 842

* 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 2019 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 2019 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 2018, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- IFRS 9 – Instruments financiers ;
- Amendements IAS 40 – Transfert d'immeuble de placement ;
- IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ;
- Amendements à IFRS 2 – Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- IFRIC 11 – Transactions en monnaies étrangères et contrepartie anticipée.

IFRS 9 « Instruments financiers » : redéfinit la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers, le modèle de dépréciation et de comptabilité de couverture. Cette norme remplace la norme IAS 39 sur les instruments financiers depuis le 1^{er} octobre 2018 et n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Amendements IAS 40 « Transfert d'immeuble de placement » : sans impact sur les comptes du Groupe.

IFRS 15 : « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » : cette nouvelle norme, qui a remplacé les normes IAS 18, IAS 11 et les interprétations liées, introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires basé sur le transfert du contrôle du bien ou du service promis.

Son application concerne les contrats conclus avec des clients, à l'exception des contrats de location entrant dans le champ d'application de la norme IAS 17 « Contrats de location ».

En conséquence, les revenus locatifs de l'activité foncière ne rentrent pas dans le champ d'application de cette norme. La norme s'applique aux exercices ouverts depuis le 1^{er} janvier 2018. Elle n'a pas d'impact sur les comptes du Groupe.

Les revenus de l'activité prestataires sont comptabilisés dans la période au cours de laquelle les services sont rendus. Les autres normes entrées en application au 1^{er} octobre 2018 sont sans objet pour le groupe.

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2019, les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendements IAS 19 – Avantage du personnel : modification, réduction ou liquidation d'un régime ;
- Amendements IAS 28 – Intérêts à long terme dans des entreprises associées et coentreprises ;
- IFRS 16 – Contrat de location ;
- IFRIC 23 – Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat.

La norme IFRS 16 « Contrats de location » viendra remplacer la norme IAS 17, et trouvera à s'appliquer pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2019, soit, pour notre société, la première fois pour les comptes semestriels clos au 31 mars 2020.

En tant que bailleur :

Les revenus de l'activité foncière sont des contrats de location simple. Ils sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

Ils sont généralement quittancés à terme à échoir ; le montant des loyers appelés sur la période suivante est constaté en produits constatés d'avance.

En tant que preneur :

L'impact principal pour FIDUCIAL REAL ESTATE de cette nouvelle norme serait la comptabilisation d'un actif lié au droit d'utilisation des biens faisant aujourd'hui l'objet d'un contrat de location simple, et, au passif, d'une dette financière représentative de cette obligation locative.

Les activités de FIDUCIAL REAL ESTATE sont dans leur très grande majorité hébergées dans des locaux dont FIDUCIAL REAL ESTATE est déjà propriétaire ou crédit preneur. Les contrats de locations immobilières avec des tiers, de même que les contrats de location automobiles sont marginaux.

Le Groupe détient 32 contrats de location, entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16, représentant une charge annuelle de loyers d'environ 116 K€ au titre de l'exercice 2019.

L'adoption de la norme IFRS 16 impactera principalement la comptabilisation des baux de location immobilière et des contrats de location de véhicules. Au cours de l'année 2019, le Groupe a procédé au recensement et à l'exploitation des données nécessaires à l'application de la norme IFRS 16. Il s'est doté d'un logiciel permettant d'assurer de manière intégrée le suivi de ces contrats de location qui sera opérationnel au cours du 1^{er} trimestre de l'année 2020. Le Groupe a décidé d'adopter, comme méthode de transition, au 1^{er} octobre 2019 la comptabilisation de l'effet cumulatif de l'application initiale de la norme à la date de première application. À ce jour, le Groupe a choisi d'appliquer les deux exemptions de capitalisation proposées par la norme sur les contrats suivants :

- contrats de location de biens de courte durée ;
- contrats de location de biens portant sur des actifs de faible valeur.

Un ordre de grandeur de l'impact sur le bilan de la première application de cette norme, peut être apprécié au regard du montant des engagements contractuels et juridiques s'appliquant aux contrats de location entrant dans le champs d'application de la norme ci-dessous :

Echéances futures en K€ (calculées au 30/09/2019)	Total	A 1 an	A 2 ans	A 3 ans	A 4 ans	A 5 ans	A + de 5 ans
Baux commerciaux	475	72	72	72	72	72	115
Location de véhicules	74	35	24	11	4	-	-

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2020.

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 ;
- élimination 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 (CF note 1).

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 utilisée (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 :
 - des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
 - des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2019, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GERANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	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%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
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 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%
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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
SOLABEL	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	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	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%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME 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%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2019	2018
DAME DE LA TARENTEISE	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%	100%

IG = Intégration Globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2018 au 30 septembre 2019, le périmètre n'a subi aucune modification.

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	30/09/2018	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2019
Immobilisations incorporelles	26 883	-	-	-	-	26 883
TOTAL	26 883	-	-	-	-	26 883
Immobilisations corporelles						
Terrains	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	51	-	-	3	-	54
Autres immobilisations corporelles	678	-	-	1	-	679
Immeubles de placement						
Terrains	107 285	1 025	569	1 877	1 259	109 497
Constructions	545 607	3 925	4 332	3 865	3 279	554 450
Agencements	21 172	53	203	323	354	21 397
Installations techniques	1 894	-	-	8	7	1 895
Immobilisations en cours	42 376	1 101	-5 103	19 338	313	57 399
Avances et acomptes	-	-	-	-	-	-
TOTAL	719 074	6 104	0	25 415	5 212	745 382
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-	-
Autres immo. financières	1 673	11	-	76	439	1 321
TOTAL	1 673	11	-	76	439	1 321
TOTAL GENERAL	747 630	6 115	0	25 491	5 651	773 587

Immobilisations incorporelles

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

Ce Fonds de commerce fait l'objet chaque année d'un test d'impairment sur la base :

- de coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- De multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 9 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market.

- Un test de sensibilité sur ces coefficients de -10 % est par ailleurs effectué pour s'assurer que la valeur du goodwill reste supérieure à la VNC.

Immobilisations corporelles

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 41 016K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9 291K€
- Constructions 31 725K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 1 68 749K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 28 385K€
- Bâtiment 140 364K€

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+19 338K€), les écarts de change (+1 100K€) et les mises en exploitation de l'exercice (-5 103K€).

Amortissements et dépréciations	30/09/2018	Ecart de conv. et autres mouv.	Augment.	Diminut.	30.09.2019
Immobilisations incorporelles	712	-	175	-	887
TOTAL	712	-	175	-	887
Immobilisations corporelles					
Constructions	13	-	-	-	13
Installations techniques	38	-	4	-	42
Autres immobilisations corporelles	612	-	7	-	619
Immeubles de placement					
Constructions	125 095	508	14 087	2 051	137 639
Agencements	5 480	26	992	-	6 498
Installations techniques	477	-	181	168	490
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
TOTAL	131 715	534	15 271	2 219	145 301
Actifs financiers					
Autres immobilisations financières	1	-	24	-	25
TOTAL	1	-	24	-	25
TOTAL GÉNÉRAL	132 428	534	15 470	2 219	146 213

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

- à considérer pour les immeubles en encours et les immeubles acquis sur les trois dernières années que leurs valeurs dans les comptes reflètent leur valeur de marché ;
- 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 deux tiers de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir :
 - Pour la méthode par capitalisation des valeurs de loyers (*) et des taux de rendement de capitalisation (*);
 - Pour la valeur par comparaison des prix au m²(*).

(*) Les données sont issues d'analyses périodiques disponibles auprès d'acteurs reconnus du marché immobilier (broker, sites spécialisés, experts). Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (bureaux, entrepôts & habitations) et de leur localisation (région parisienne et capitales étrangères, grandes métropoles, autres villes).

Pour 2019 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,0 à 6,0%	6,0 à 8,0%	2,0 à 3,25%	350 à 750 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5%	6,0 à 9,5%	3,25 à 4,0%	140 à 210 €/m ²	35 à 45 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	6,0 à 8,5%			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 (elle représente 90 % des revenus locatifs) cela donne un taux de rendement moyen pondéré 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 suivants :

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	60 568	60 568
La valeur de l'immobilier ressort à	865 257	757 100
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-108 157	-84 122
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	144 210	108 157

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	
	30.09.2019	30.09.2018
Avances et acomptes versés	2 136	1 478
Créances Clients	8 470	7 244
Autres créances		
Créances sociales	19	19
Créances fiscales	4 987	3 858
Comptes courants	111	138
Créances s/cession immos	-	-
Débiteurs divers	1 967	2 086
Créances fiscales IS	77	37
Sous total autres créances	7 161	6 138
Charges constatées d'avance	828	784
TOTAL	18 595	15 644

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 4 967 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2018	Dotations	Reprises	30.09.2019
Dépréciation sur stocks	1 223	113	-	1 336
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	127	25	21	131
Dépréciations sur clients douteux	854	9	96	767
Dépréciation sur débiteurs divers	127	42	7	162
TOTAL	2 331	189	124	2 396

• Echéancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 582	631	27	11	408	7 659
Créances clients douteux	84				727	811
Provision pour créances clients					-131	-131
Provision créances clients douteux					-767	-767

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/19	30/09/18	VARIATION
Placements de trésorerie	29 181	27 540	1 641
Disponibilités	4 586	3 609	977
Total actif	33 767	31 149	2 618
Concours bancaires	-33 656	-37 861	4 205
Total passif	-33 656	-37 861	4 205
Tresorerie Nette	111	-6 712	6 823

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2019		30.09.2018
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	29 181	29 181	27 540

Au 30.09.2019, 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 avec ses obligations réglementaires pour un montant de 3,557 k€.

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

Note 5 - Capitaux propres

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2019, 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 6 - Provisions pour risques et charges

(En milliers d'euros)	30/09/2018	Ecart actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2019
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	441	-	49	-	-	490
Autres risques	173	-	3	-	-	176
Litiges liés au Personnel	1 106	-	76	-	263	919
PIDR et médaille du travail	283	19	35	-	11	326
Risques financiers	698	-	70	-	-	768
TOTAL	2 700	19	233	-	274	2 678

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 2019 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 21,4 % et 48,1 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 0,47 %
- 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 7 - 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 30/09/2019 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

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

Les impôts différés des 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 sont les suivants :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Retraitement immobilier	1 916	2 107
Retraitement IAS 32/39	-11	-26
Provision pour grosse réparation	-	-
Ecart de conversion	524	162
Provision pour impôts	466	610
ARD	-	-474
Impôts différés nets	2 895	2 379
Actifs d'impôts différés	-	131
Passifs d'impôts différés	2 895	2 510
Impôts différés nets	2 895	2 379

	2019	Variation	2018
Actifs d'impôts différés	0	-131	131
Passifs d'impôts différés	2 895	385	2 510
Impôts différés nets	2 895	516	2 379

Variation	516
Incidence Résultat	633
Ajustement provision impôt	-144
Ecart de conversion	15
Instruments financiers constatés en réserve	12
Variation	516

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2019	30.09.2018
Retraitement crédit bail	14 013	19 652
Retraitement immobilier	191 142	181 609
Retraitement IAS 32/39	-5 428	-5 012
Provision pour départ à la retraite	-288	-245
Provision pour grosse réparation	5 970	5 851
Provision pour impôts	-	-
Autres retraitements	6 408	3 619
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	216	160
Décalage résultat ⁽¹⁾	-15 313	-12 307
Autres	8 349	2 924
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	205 069	196 251

(1) Sociétés clôturant au 31.12 (Cf : 3.5.1.3)

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	2018	Souscip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	2019
Emprunts étab. de crédit	202 894	28 401	29 202	-	1 758	203 851
Dépôts de garantie	12 406	500	195	-	5	12 716
Dettes de Crédit bail	24 824	-	3 305	-	-	21 519
Dettes financières diverses	81	52	1	-	-	132
Instruments financiers	5 281	-	-	-	397	5 678
ICNE	20	-	-	-	-8	12
Concours bancaire	37 861	-	-	-4 205	-	33 656
TOTAL	283 367	28 953	32 703	-4 205	2 152	277 564

Les variations hors trésorerie correspondent pour 1 758 K€ à des écarts de conversion et pour 397 K€ à la réévaluation des instruments de couverture.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont des emprunts bancaires d'une durée de 7 à 12 ans dont 10 901 K€ à taux variable avec un taux de l'ordre de 1,50 % et 17 500 K€ à taux fixe avec un taux moyen de 1,45 %.

• **Analyse par échéance :**

ÉCHÉANCE DES DETTES FINANCIÈRES (en milliers d'euros)	Montant	Échéances		
		À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	27 480	93 660	82 711
Dépôts de garantie	12 716	32	-	12 684
Dettes de Crédit bail	21 519	2 813	14 879	3 827
Dettes financières diverses	132	-	-	132
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-	-
ICNE	12	12	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-	-
TOTAL	277 564	69 671	108 539	99 354
2018				
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 :**

ANALYSE PAR DEVISE (en milliers d'euros)	Total	Devises	
		Euros	Autres devises
2019			
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	161 594	42 257
Dépôts de garantie	12 716	12 684	32
Dettes de Crédit bail	21 519	21 519	-
Dettes financières diverses	132	132	-
Instruments financiers dérivés	5 678	5 678	-
ICNE	12	12	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	33 656	33 656	-
TOTAL	277 564	235 275	42 289
2018			
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

• **Analyse par taux :**

ANALYSE PAR TAUX (en milliers d'euros)	Total	Taux		
		Fixe	Variable	Variable swapé
2019				
Emprunts auprès des établissements de crédit	203 851	91 305	50 428	62 118
Dettes de Crédit bail	21 519	-	261	21 258
Dettes financières diverses	132	132	-	-
Instruments financiers dérivés	5 678	N/A	N/A	N/A
Autres	46 384	N/A	N/A	N/A
TOTAL	277 564	91 437	50 689	83 376
2018				
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	N/A	N/A	N/A
Autres	50 287	N/A	N/A	N/A
TOTAL	283 367	78 504	44 440	104 855

• **Informations sur les crédits bails :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD*	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2018	4	45 360	24 824	3 329	11 744	9 751
Exercice 2019	3	36 412	21 519	2 813	14 879	3 827

* CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2019

Le crédit-bail de l'immeuble de Lyon Vaise a fait l'objet d'une levée d'option en juin 2019.

• **Instruments financiers :**

Des contrats de SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable d'emprunts souscrits par le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE.

Ils sont souscrits auprès des banques assurant le financement pour le montant et sur la durée de l'emprunt dont il assure la couverture.

Les derniers taux de swap souscrits sur des durées de 12 ans sont entre 0,45 et 1 %.

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 30.09.2019, la juste valeur de nos contrats de Swap est de - 5 678 K€ contre - 5 281 K€ au 30.09.2018.

Type opération	2019		2018	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Swap Deals	269 527	-5 678	257 086	-5 281
		-5 678		-5 281

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2018	Montant au 30.09.2019
Emprunt n° 1	24 877	R LTV	16 514	14 357
Emprunt n° 2	23 000	R LTV	13 143	9 857
Emprunt n° 3	30 682	R LTV	12 338	9 651
Emprunt n° 4	48 309	R LTV	32 441	40 231
Emprunt n° 5	25 836	R	5 562	3 065
Emprunt n° 6	8 437	R LTV	4 412	3 712
Emprunt n° 7	7 718	R	1 928	-
Emprunt n° 8	2 848	R LTV	1 379	1 159
Emprunt n° 9	2 020	R LTV	1 534	1 365
Emprunt n° 10	1 616	R ICR2 LTV	808	646

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

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

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Risques financiers :

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

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2019	30.09.2018
Fournisseurs	9 664	6 174
Avance acomptes	5	215
Comptes courants	28 940	34 020
Dettes diverses	1 083	1 236
Dettes sociales	1 603	1 482
Dettes fiscales	8 259	7 105
Dettes fiscales (IS)	204	182
Autres dettes	40 094	44 240
Produits constatés d'avance	69	98
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	49 827	50 512
Dettes sur immobilisations	1 003	1 684
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	50 830	52 196

Echéanciers des dettes fournisseurs

(En milliers d'euros)	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Dettes fournisseurs	8 631	157	-	80	796	9 664
Dettes sur immobilisations	806	-	-	-	197	1 003

Les dettes fournisseurs à plus de 90 jours correspondent soit à des retenues de garanties, soit à des contestations sur des prestations facturées.

Note 10 – Tableau de Flux de Trésorerie

Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

Le montant de la variation du besoin en fonds de roulement reste peu significatif par rapport au montant total des flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

Les principales variations sont liées aux opérations de souscriptions des parts de SCPI gérées par FIDUCIAL GÉRANCE dont le caractère saisonnier peut entraîner à la clôture :

- soit la constatation d'une créance lié aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations ce qui est l'explication principale au titre de cet exercice.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers par catégorie au 30 septembre 2019 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30/09/2019 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers						Prêts et créances	Dérivés de couverture de flux de trésorerie	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat							
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture				
Autres titres immobilisés	518	-	-	518	-	-	-	-	-	
Prêts	96	-	-	-	-	-	96	-	-	
Dépôts et cautionnement	677	-	-	-	-	-	677	-	-	
Autres immobilisations financières	6	-	-	-	-	-	5	-	-	
ACTIFS NON COURANTS	1 297	-	-	518	-	-	778	-	-	
Avances et acomptes versés	2 136	-	-	-	-	-	2 136	-	-	
Clients	7 573	-	-	-	-	-	7 573	-	-	
Créances diverses	7 826	-	-	-	-	-	6 998	-	828	
Trésorerie	33 767	-	-	-	-	-	33 767	-	-	
ACTIFS COURANTS	51 302	-	-	-	-	-	50 474	-	828	

En milliers d'Euros	Au 30/09/2019 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 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	195 209	195 209	-	-	-	-
Dépôts de garantie	12 684	12 684	-	-	-	-
PASSIFS NON COURANTS	207 893	207 893	-	-	-	-
Dettes financières courantes	69 671	69 671	-	-	-	-
Fournisseurs	9 664	9 664	-	-	-	-
Autres dettes courantes	31 100	31 031	-	-	-	69
Dettes fiscales et sociales	10 066	1 603	-	-	-	8 463
PASSIFS COURANTS	120 501	111 969	-	-	-	8 532

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

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Ecurial et de ses filiales qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

Elle en dégage des revenus locatifs à savoir des loyers et des refacturations de charges (charges locatives, taxe foncière) en application des baux en vigueur, et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens).

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'oeuvre, travaux, ..). Il en est dérogé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

- des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- des honoraires de transactions correspondant à un % des ventes d'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

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

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2019			30.09.2018		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	60 568	21 719	82 287	58 215	19 051	77 266
Ventes intersectorielles	2 367	4 462	6 829	1 191	4 292	5 483
Résultat opérationnel courant	30 125	4 566	34 691	29 953	3 418	33 371
Coûts de l'endettement financier brut	-5 853	-854	-6 707	-6 689	-1 146	-7 835
Autres produits et charges opérationnels	-737	-242	-979	-431	307	-124
Actifs	640 481	57 328	697 809	623 921	55 770	679 691
Dettes	273 747	60 220	333 967	276 559	64 214	340 773
Charge d'amortissement	12 960	12	12 972	12 818	13	12 831
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-763	-4	-767	479	-23	456
Investissements	25 466	26	25 492	40 243	36	40 279

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

Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2019	30.09.2018
Revenus locatifs	60 568	58 215
Activités Prestataire	21 719	19 051
Total Société	82 287	77 266

Note 14 - Charges d'exploitation

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

Note 15 - 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 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 979 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2019	30.09.2018
Autres produits opérationnels non courants	132	324
Produits cession immobilisations	3 408	522
Reprise de provisions	1 418	2 160
Total Produits	4 958	3 006
Autres charges opérationnelles non courantes	260	399
Valeur nette Comptable des immos cédées	3 982	605
Dotations aux provisions	1 695	2 126
Total Charges	5 937	3 130
TOTAL	-979	-124

Conformément à la norme IAS 36 (Actifs) des provisions ont été dotées à hauteur de 809 K€ et des reprises effectuées à hauteur de 1 006 k€.

Note 17 - Résultat financier

• Coût de l'endettement financier :

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

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2019 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 3 921 K€ contre + 1 182 K€ au 30.09.2018.

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 :

Devise	2019		2018	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,8865	0,8907	0,8399	0,8610
Taux clôture	0,9184	0,9219	0,8639	0,8837

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Impôts exigibles	355	442
Impôts différés	633	78
TOTAL CHARGES	988	520

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2019		Montants au 30.09.2018	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	254	> 1 an	247
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	3 308	< 1an	3 270
Autres créances	< 1an	1 425	< 1an	1 338
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	12 079	> 1 an	11 752
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 581	< 1an	2 293
Dettes diverses	< 1an	28 940	< 1an	34 020
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	57 786	-	53 844
Charges externes	-	6 355	-	6 420
Charges de trésorerie	-	472	-	651
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 2018/2019 est de 621 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30.09.2019	30.09.2018
Cadres	43	45
Employés et ouvriers	59	61
TOTAL	102	106

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres*	4 470	4 470
Frais financiers variables sur emprunts garantis	31 423	32 232
Autres garanties sur emprunts	60 637	55 959
TOTAL	96 530	92 661
<i>(*) dont parties liées</i>	2 970	2 970
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	13 528	16 000
TOTAL	13 528	16 000
<i>(*) dont parties liées</i>	13 528	16 000

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30.09.2019	30.09.2018
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	165 661	172 968

3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOME	CABINET ADULINE	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	95,1	70,8	8,2	14	188,2
Honoraires relatifs aux autres services	1,5	-	-	-	1,5
TOTAL	96,6	70,8	8,2	14	189,7

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

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



FIDUCIAL

REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre - www.fiducial-real-estate.fr