

# 3

# Comptes consolidés



Avranches (50)

## 3.1 - Bilan consolidé

### Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2023			30.09.2022
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Immobilisations incorporelles	1	27 002	949	26 053	26 069
Immeubles de placement	1	842 508	201 950	640 559	632 806
Immobilisations corporelles	1	672	356	316	297
Actifs financiers	1	3 207	1	3 206	3 024
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>873 389</b>	<b>203 255</b>	<b>670 134</b>	<b>662 196</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Stocks	2	4 860	689	4 171	5 479
Clients et autres débiteurs	3	19 357	952	18 405	14 198
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	20 158		20 158	21 819
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>44 375</b>	<b>1 641</b>	<b>42 734</b>	<b>41 496</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>917 764</b>	<b>204 896</b>	<b>712 868</b>	<b>703 692</b>

## 3.1 - Bilan consolidé

### Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2023	30.09.2022
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	425 882	400 686
Résultat net -Part Groupe	-	32 082	35 227
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	-	<b>482 964</b>	<b>460 913</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 530	1 519
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>484 494</b>	<b>462 432</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6</b>	<b>2 560</b>	<b>1 845</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Passif d'impôts différés	<b>7</b>	3 953	4 128
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	<b>8</b>	141 209	149 625
Passifs financiers long terme	<b>8</b>	14 919	14 340
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>160 080</b>	<b>168 093</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	<b>8</b>	37 417	34 492
Passifs financiers court terme	<b>8</b>	108	98
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>9</b>	27 315	36 259
Dettes sur immobilisations	<b>9</b>	894	473
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>65 735</b>	<b>71 322</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>712 868</b>	<b>703 692</b>

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

	Notes	30.09.2023	30.09.2022
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES DONT REVENUS LOCATIFS</b>	<b>13</b>	86 959	84 650
Achats consommés	-	-2 179	-845
Charges de personnel	-	-6 604	-6 167
Charges externes	<b>14</b>	-19 794	-20 228
Impôts et taxes	-	-5 980	-5 686
Dotations aux amortissements et dépréciations	<b>15</b>	-15 945	-15 796
Reprises de provisions pour dépréciations	-	891	897
Autres produits d'exploitation	-	4 305	952
Autres charges d'exploitation	-	-2 622	-498
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	-	<b>39 030</b>	<b>37 278</b>
Autres produits et charges opérationnels	<b>16</b>	-218	-612
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	-	<b>38 813</b>	<b>36 666</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	178	106
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 941	-4 578
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>17</b>	<b>-5 763</b>	<b>-4 472</b>
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>17</b>	<b>-442</b>	<b>4 511</b>
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	<b>18</b>	<b>-372</b>	<b>-1 341</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>32 235</b>	<b>35 364</b>
dont part revenant au Groupe	-	32 082	35 227
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	153	137
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS ORDINAIRES</b>	-	2 414 000	2 414 000
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>		<b>13,35</b>	<b>14,65</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		<b>13,35</b>	<b>14,65</b>

Présentation du résultat global :

<b>RÉSULTAT NET</b>	Ref	<b>32 235</b>	<b>35 364</b>
Écarts de conversion	<b>17</b>	-3 451	7 475
Écarts actuariels PIDR	-	9	78
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>8</b>	53	4 119
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-		
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>28 846</b>	<b>47 036</b>
Part du groupe	-	28 693	46 899
Participation ne donnant pas le contrôle	-	153	137

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2023	30.09.2022
<b>Opérations d'exploitation</b>			
Résultat net	-	32 235	35 364
Amortissements et provisions	1	15 026	14 244
Plus et moins-values de cession	-	-1 158	1 198
Impôt différé	18	-18	988
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10	-1 412	1 238
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	-	<b>44 673</b>	<b>53 032</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-29 447	-13 129
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 594	1 762
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-812	-826
Cessions d'actifs financiers	1	675	802
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	422	-97
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-	-230
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	-	<b>-25 567</b>	<b>-11 718</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Dividendes versés	-	-6 781	-6 196
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	20 977	12 517
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-26 384	-31 629
Variation des comptes courants	10	-9 838	-21 836
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	247	-3 878
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	-	<b>-21 779</b>	<b>-51 022</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>4</b>	<b>-2 673</b>	<b>-9 708</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>	<b>4</b>	<b>12 826</b>	<b>22 534</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>4</b>	<b>10 153</b>	<b>12 826</b>

### 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
<b>Au 30/09/2021</b>		<b>25 000</b>	<b>312 438</b>	<b>29 879</b>	<b>52 330</b>	<b>420</b>	<b>420 067</b>	<b>1 525</b>	<b>421 592</b>
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	29 879	-29 879	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-6 053	-	-	-	-6 053	-143	-6 196
Resultat de l'exercice		-	-	35 227	-	-	35 227	137	35 364
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	4 119	-	4 119	-	4 119
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	78	-	78	-	78
- Écarts de conversion		-	-	-	-	7 475	7 475	-	7 475
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations									
<b>Au 30/09/2022</b>		<b>25 000</b>	<b>336 264</b>	<b>35 227</b>	<b>56 527</b>	<b>7 895</b>	<b>460 913</b>	<b>1 519</b>	<b>462 432</b>
Opérations sur capital									
Affectation du résultat			35 227	-35 227					
Dividendes versés			-6 638				-6 638	-142	-6 780
Resultat de l'exercice				32 082			32 082	153	32 235
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres									
- Juste valeur des instruments dérivés	8				53		53		53
- Écarts actuariels PIDR	6				9		9		9
- Écarts de conversion						-3 451	-3 451		-3 451
Variation de périmètre									
Autres variations					-4		-4		-4
<b>Au 30/09/2023</b>		<b>25 000</b>	<b>364 853</b>	<b>32 082</b>	<b>56 585</b>	<b>4 444</b>	<b>482 964</b>	<b>1 530</b>	<b>484 494</b>

## 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 2023 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 2023 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 2020-01 du 6 mars 2020 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2022, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- Amendements IAS 16 : Produit antérieur à l'utilisation prévue
- Amendements IAS 37 : Contrats déficitaires
- Amendements IFRS 3 : Référence cadre conceptuel

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2023 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 :

- Amendement IFRS 8 : Définition d'une estimation comptable
- Amendements IFRS 1 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements IAS 12 : Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction

#### Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2024.

#### 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 IFRS 16, 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.

#### **Contrats de location - IFRS 16**

Conformément à IFRS 16, comptabilisation de tous les contrats de location au bilan, avec constatation d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers) ; à l'exception des contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et des contrats de faible valeur.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location.

Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- Les options de résiliation anticipée que le preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer.

Les actifs sont amortis conformément à la durée retenue du contrat.

Pour les contrats de location immobilière, le cas échéant, la durée d'amortissement des agencements est alignée sur la durée retenue du contrat.

Le taux d'actualisation correspond au taux marginal d'emprunt déterminé sur la durée résiduelle des contrats pour l'ensemble du Groupe ; ce taux est défini en fonction de la durée du contrat afin de prendre en compte les profils de paiement. Le taux d'emprunt marginal est un taux par défaut, à utiliser uniquement si le taux d'intérêt implicite dans le contrat ne peut pas être facilement déterminé.

#### **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.

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 et revenus locatifs

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'immeuble ou des souscriptions de parts de SCPI, facturés au moment de la vente ;
- Des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés comptabilisés en fonction de la situation des travaux.

### 3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2023, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2023	2022
<b>FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
<b>ACTIVITÉ PRESTATAIRES</b>				
<b>FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIDUCIAL GÉRANCE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>BATICIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
<b>IMMOCIAL GESTION</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIMOBAT</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>PROMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOCIAL TRANSACTIONS</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>EDIFIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ACTIVITÉ FONCIÈRE</b>				
<b>ESCURIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DOMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ASACA</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME BLEUE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU VAR</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU MAINE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME ROSE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE SAVOYAN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE L'AIN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME VERTE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME BLANCHE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME MAUVE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE GORGE DE LOUP</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE LA SAÔNE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE FLANDRE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE HYÈRES</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE SAINT-AIGNAN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
<b>DAME DES CYGNES</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE PONTIVY</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU PALATIN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU SOLEIL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME ARC-EN-CIEL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE PIQUE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE CŒUR</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE TRÈFLE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2023	2022
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 RHÔNE	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 DÉFENSE	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'ÉTOILE	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-À-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%
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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2023	2022
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 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 LIÈGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHÉ	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 EXUPÉRY	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%
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%
DAME DU PÉRIGORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

● **Variation de périmètre :**

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

## 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	30.09.2022	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>	27 171					-170	27 002
<b>TOTAL</b>	<b>27 171</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-170</b>	<b>27 002</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Constructions	13				-		13
Installations techniques	70				11	-40	41
Autres immobilisations corporelles	305	-	-	-	8	-169	144
Droits d'utilisations sur im. corporelles	400	-	-	-	179	-105	474
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>788</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>198</b>	<b>-314</b>	<b>672</b>
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	116 218	-1 134	-	156	472	-971	114 741
Constructions	601 121	-3 419	-	3 073	13 459	-1 780	612 454
Agencements	25 675	-76		858	772	-32	27 198
Installations techniques	1 972	-		18	12		2 002
Immobilisations en cours	76 581	-338		-4 106	15 053	-1 076	86 114
Avances et acomptes		-			-		
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>821 567</b>	<b>-4 967</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>29 768</b>	<b>-3 859</b>	<b>842 508</b>
<b>TOTAL</b>	<b>822 356</b>	<b>-4 967</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>29 966</b>	<b>-4 173</b>	<b>843 180</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés							
Autres immo. financières	3 024	-2			860	-675	3 207
<b>TOTAL</b>	<b>3 024</b>	<b>-2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>860</b>	<b>-675</b>	<b>3 207</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>852 551</b>	<b>-4 969</b>	<b>-</b>	<b>-0</b>	<b>30 826</b>	<b>-5 019</b>	<b>873 389</b>

#### Immeuble de placements

La société Fiducial Real Estate a adopté, pour la comptabilisation de ses immeubles de placements, la méthode du coût amorti (CF note 3.5.2.3 : Principes et Méthodes comptables - Immeubles de placement). Les expertises diligentes, tant en interne qu'en externe, ont pour objectif de s'assurer que la Valeur Nette Consolidée des immeubles est au moins égale à leur valeur d'expertise. À défaut des provisions sont constatées.

Pour rappel, les VNC se réduisent dans le temps du fait de leur amortissement dont le montant pour l'exercice 2022/2023 est de 13.9 M€ (13.4 M€ en 2021/2022).

Les provisions constatées sont d'un montant peu significatif. Elles représentent au 30/09/2023 en cumul un peu plus de 1 % de la valeur brute des immeubles de placement.

Le contrôle de la valorisation de nos actifs repose sur les postulats et principes suivants :

- A. 80 % de nos actifs sont des actifs de bureaux. 80 % de nos immeubles de placements ont des VNC inférieures à 2.000 €/m<sup>2</sup> et, pour les seuls actifs de bureaux, 80 % ont une VNC inférieure à 1.750 €/m<sup>2</sup>.
- B. Comme précisé dans notre rapport d'activité (Cf point 1.1.4) , notre patrimoine est constitué de biens de taille moyenne et relativement homogène répartis très majoritairement sur l'ensemble du territoire français
- C. Les immeubles de bureaux qui représentent 80 % de la valeur totale des immeubles de placements se répartissent de la manière suivante :

En millions euros	VB 2022	En %	VN 2022	En %	VB 2023	En %	VN 2023	En %
IDF et capitales	178	27 %	147	28 %	178	26 %	143	28 %
Grandes Métropoles	168	25 %	121	24 %	180	27 %	131	25 %
Villes de Province	316	48 %	245	48 %	320	47 %	245	47 %
<b>Total Bureaux</b>	<b>662</b>	<b>100 %</b>	<b>514</b>	<b>100 %</b>	<b>678</b>	<b>100 %</b>	<b>519</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>822</b>		<b>633</b>		<b>843</b>		<b>641</b>	

- D. La société dispose de nombreuses compétences en interne avec différents professionnels du secteur (développeurs, concepteurs, gestionnaires locatifs, asset manager). Les collaborateurs sont régulièrement en recherche d'immeubles à acquérir ou à construire ce qui permet de rester en contact avec le marché immobilier.
- E. Le processus relatif aux expertises des biens répond aux principes suivants :
- **E.1.** Les expertises externes sont confiées à des professionnels reconnus. Pour les derniers exercices, nous avons eu recours à la société Valeurs Actives Associées
  - **E.2.** La valeur des actifs en cours est considérée égale à leur valeur comptable et les actifs récemment mis en service sont expertisés deux ou trois ans après leur livraison.
  - **E.3.** Les actifs de logements sont en majorité expertisés en interne en s'appuyant sur des outils probants comme DVF Etalab qui donne, pour une adresse donnée, les références des dernières transactions enregistrées.
  - **E.4.** Les expertises externes se concentrent principalement sur les actifs de bureau. Celles réalisées sur les 5 dernières années couvrent 2/3 de la valeur des actifs (hors logements, actif en cours et récents). Elles sont diligentées plus régulièrement sur les actifs dont la valeur brute consolidée est supérieure à 1 M€ et sur les actifs susceptibles de faire l'objet d'arbitrage (cession, restructuration, ...).
  - **E.5.** Tous les actifs (bureaux ou logements) dont la valeur brute est supérieure à 1 M€, font l'objet soit d'une expertise externe de moins de 5 ans ou d'une expertise annuelle faite en interne. Ces actifs représentent 80 % de la valeur des actifs de placements.

Les principales méthodes retenues pour expertiser les actifs tant en interne qu'en externe sont :

- La méthode dite par le revenu : cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel\*) de ce bien un taux de rendement (\*) convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.
- La méthode par comparaison. cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.
- La méthode par le foncier : elle concerne le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes. Elle permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Pour 2023 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m <sup>2</sup> /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	4 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,5 à 4 %	350 à 750 €/m <sup>2</sup>	100/110 €/m <sup>2</sup>	NS
Grandes métropoles	4,5 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	4 à 5 %	140 à 210 €/m <sup>2</sup>	35 à 55 €/m <sup>2</sup>	120 à 180 €/m <sup>2</sup>
Province	7 à 10 %			120 à 170 €/m <sup>2</sup>		

\* 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 (Cf. ci-dessus) 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	68 991	68 991
La valeur de l'immobilier ressort à	985 585	862 388
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	- 123 197	- 95 820
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	164 263	123 197

Cette analyse de la valeur des immeubles de placement a été complétée par deux scénarii complémentaires.

- Le premier repose sur l'hypothèse d'une baisse des revenus locatifs de 10 % ce qui ramènerait les valeurs de l'immobilier respectivement à 887.027 K€ pour un taux de 7 % et 776.149 K€ pour un taux de 8 %
- Le second repose sur une augmentation du taux de rendement de 150 points de base, soit un taux de rendement moyen de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 726.221 K€

### Immobilisations incorporelles

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

Ce Fonds de commerce fait l'objet d'un test d'impairment sur la base de trois méthodes distinctes :

L'une 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. S'il n'existe pas de transactions récentes sur des sociétés comparables, ces coefficients sont toutefois ceux usuellement retenus pour valoriser des fonds d'activités de gestion immobilière (entre 2 et 3 fois les honoraires) et de transactions (entre 0.3 et 0.5 fois les honoraires perçus).

La seconde sur les multiples de l'EBITDA. Ils situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon des études comme l'indice Argos index Mid market) dont le dernier indicateur est de 9.9 fois l'EBE (dernière publication annuelle le 20 juillet 2023).

La troisième sur la valeur d'utilité. Elle est déterminée par référence à la valeur des flux futurs, calculés à partir des plans à moyen terme établis par le management sur une durée de 7 ans. Au-delà de cet horizon, les flux extrapolés sont ceux de la 7ème année actualisée à l'infini, spécifique à chaque unité génératrice de trésorerie. Ces flux de trésorerie futurs sont fondés sur des hypothèses d'évolution issues des tendances dégagées sur les exercices passés, les exercices en cours et le budget prévisionnel de l'exercice N+1 validé par le management. L'actualisation des flux est effectuée sur la base des éléments suivants.

- Un cout du capital de 9.9 % retenant un cout sans risque (OAT France maturité 10 ans oct 2023) de 3.53 %, une prime de risque de 5.75 % (fairness Finance moyenne 6 mois SBF 120) et un beta de 1.10 (l'activité est considérée avoir une récurrence importante).

- Un taux de croissance de 1.5 %

- Il n'est pas retenu d'effet de levier

Il a été par ailleurs effectué les tests de sensibilité suivants

- Baisse de 10 % du chiffre d'affaires

- Baisse de 10 % de l'EBE

- Hausse de 100 points de base du cout des capitaux propres et de 0.5 % du taux de croissance

Lors de tous ces tests la valeur du fonds reste supérieure à sa VNC consolidée.

### Immeubles de placements

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 40.016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9.241K€

- Constructions 30.775K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan se répartissant comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2023			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total
Immeubles de placement - Actif immobilisé brut	649 491	150 509	42 508	<b>842 508</b>
Immeubles de placement - Amortissements et provisions	177 843	17 645	6 461	<b>201 950</b>
<b>IMMOBILIER DE PLACEMENT</b>	<b>471 648</b>	<b>132 864</b>	<b>36 046</b>	<b>640 559</b>
*Dont immobilisations en cours	41 842	44 271	1	86 114

### Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+ 14 550 K€), de reclassement de stocks (503 K€), les écarts de change (- 338 K€), les mises en exploitation de l'exercice (- 4 106 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2022	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2023
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1 022	-	-	66	-220	949
<b>TOTAL</b>	<b>1 022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66</b>	<b>-220</b>	<b>949</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Constructions	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	58	-	-	5	-40	22
Autres immobilisations corporelles	233	-	-	33	-169	98
Droits d'utilisations sur im. corporelles	187	-	-	116	-79	223
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>491</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>154</b>	<b>-289</b>	<b>356</b>
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	178 903	-583	-	13 427	-1 033	190 713
Agencements	8 632	-46	-	1 246	-14	9 818
Installations techniques	1 226	-	-	193	-	1 419
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de placement</b>	<b>188 761</b>	<b>-629</b>	<b>-</b>	<b>14 865</b>	<b>-1 048</b>	<b>201 950</b>
<b>TOTAL</b>	<b>189 252</b>	<b>-629</b>	<b>-</b>	<b>15 019</b>	<b>-1 337</b>	<b>202 306</b>
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	1	-	-	-	-	1
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>190 355</b>	<b>-629</b>	<b>-</b>	<b>15 085</b>	<b>-1 556</b>	<b>203 255</b>

## Note 2 - Stocks

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

<b>Stock en valeur brute au 30.09.2022</b>	<b>6 272</b>
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	-503
Variation de stocks marchands de biens	-909
<b>Stock en valeur brute au 30.09.2023</b>	<b>4 860</b>

La baisse du stock est liée à des ventes intervenues pour l'exercice pour un montant de 819 K€.

## Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2023	30.09.2022
Avances et acomptes versés	3 194	1 794
Créances Clients	9 427	7 194
<b>Autres créances</b>		
Créances sociales	20	17
Créances fiscales	3 015	2 765
Débiteurs divers	2 879	2 174
Créances fiscales IS	13	26
<b>Sous total autres créances</b>	<b>5 928</b>	<b>4 982</b>
Charges constatées d'avance	808	1 097
<b>TOTAL</b>	<b>19 357</b>	<b>15 068</b>

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 4 928 K€.

### • Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2023
Dépréciations sur stocks	793		183	-287	689
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	199		46	-13	404
Dépréciations sur clients douteux	574		22		423
Dépréciations sur débiteurs divers	98		27		125
<b>TOTAL</b>	<b>1 663</b>	<b>-</b>	<b>278</b>	<b>-300</b>	<b>1 641</b>

### • Echancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	7 915	205	96	106	368	<b>8 689</b>
Créances clients douteux	118				620	<b>738</b>
Provision pour créances clients	404				-	<b>404</b>
Provision créances clients douteux	23				400	<b>423</b>

## Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022	VARIATION
Placements de trésorerie	11 066	13 565	-2 499
Disponibilités	9 092	8 254	838
<b>Total actif</b>	<b>20 158</b>	<b>21 819</b>	<b>-1 661</b>
Concours bancaires	-10 005	-8 993	-1 012
<b>Total passif</b>	<b>-10 005</b>	<b>-8 993</b>	<b>-1 012</b>
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>10 153</b>	<b>12 826</b>	<b>-2 673</b>

### Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2023		30.09.2022
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	11 066	11 066	13 565

Au 30.09.2023, 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 4.031 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 2023, 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)	30.09.2022	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2023
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	771		78			849
Autres risques	174		420			594
Litiges liés au Personnel	288		96			384
PIDR et médaille du travail	232	-9	80		-5	299
Risques financiers	380		54			434
<b>TOTAL</b>	<b>1 845</b>	<b>-9</b>	<b>728</b>	<b>-</b>	<b>-5</b>	<b>2 560</b>

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 2023 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 : 1,5 % constant

##### ■ Age de départ à la retraite : 67 ans

##### ■ Taux de Charges sociales : Entre 21,9 % et 45,5 % selon la CSP

##### ■ Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 4,06 %

##### ■ 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 30/09/2023 au titre des sociétés fiscalement intégrées. Pour information le montant de l'impôt qui serait dû par l'ensemble des sociétés du périmètre serait de 7.1 M€

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)	30.09.2023	30.09.2022		
Retraitement immobilier	2 087	2 100		
Écart de conversion	1 866	1 992		
Provision pour impôts	-	36		
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>				
Décalage résultat	-	-		
Autres	-	-		
<b>Impôts différés nets</b>	<b>3 953</b>	<b>4 128</b>		
Actifs d'impôts différés	0	-0		
Passifs d'impôts différés	-3 953	4 128		
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-3 953</b>	<b>4 128</b>		
	<b>2023</b>	<b>Variation</b>	<b>2022</b>	
Actifs d'impôts différés	-	-	-	
Passifs d'impôts différés	-3 953	-175	-4 128	
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-3 953</b>	<b>175</b>	<b>-4 128</b>	
<b>Variation</b>		<b>175</b>		
Incidence Résultat		18		
Ajustement provision impôt		36		
Écart de conversion		121		
<b>Variation</b>		<b>175</b>		

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2023	30.09.2022
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	22 504	20 897
Retraitement immobilier	214 161	204 814
Retraitement IFRS 9	1 772	1 715
Provision pour départ à la retraite	-273	-207
Provision pour grosse réparation	4 172	4 470
Provision pour impôts		
Autres retraitements	3 892	7 419
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>		
Participation	25	92
Décalage résultat <sup>(1)</sup>	-14 637	-14 669
Autres	5 378	5 620
<b>TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>236 994</b>	<b>230 151</b>

<sup>(1)</sup> Sociétés clôturant au 31.12 (Cf : 3.5.1.3)

## Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2022	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de trésor.	Var hors trésor.	30.09.2023
<b>EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT</b>						
Emprunts étab. de crédit	161 824	20 100	23 002	-	-513	158 409
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	-	3 080	-	-	10 156
Instruments financiers dérivés	5				-5	-
ICNE	59			-	-4	56
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993			1 012		10 005
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>						
Dépôts de garantie	13 998	712	154	-	-	14 556
Dettes financières diverses	233	-	5	-	-	229
Passif sur contrat	207	164	144	-	15	242
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>20 977</b>	<b>26 384</b>	<b>1 012</b>	<b>-507</b>	<b>193 653</b>

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour -517 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros.
- pour -5 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts.
- pour 15 K€ de réévaluation de contrats de location.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 20.100 K€ avec pour caractéristiques :

- Emprunts bancaires sans hypothèque mais avec promesse hypothécaire, d'une durée de 15 ans, à taux fixe avec un taux moyen de 2.80 % pour l'exercice, de montants totaux de 12.500 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 150 % pour l'exercice d'un montant de 3.200 K€.
- Emprunt non hypothécaire d'une durée de 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 150 % pour l'exercice d'un montant de 4.400 K€.

● **Analyse par échéance :**

30.09.2023				
	Montant	À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	158 409	21 427	73 085	63 898
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	5 924	4 232	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
ICNE	56	56	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 556	-	-	14 556
Dettes financières diverses	229	-	-	229
Passif sur contrat	242	108	134	-
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>37 520</b>	<b>77 451</b>	<b>78 683</b>

30.09.2022				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	22 355	72 688	66 781
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	3 080	10 156	-
Instruments financiers dérivés	5	5	-	-
ICNE	59	59	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 998	-	-	13 998
Dettes financières diverses	233	-	-	233
Passif sur contrat	207	98	109	-
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>34 590</b>	<b>82 953</b>	<b>81 012</b>

● **Analyse par devise :**

30.09.2023			
	Total	Euros	Autres devises
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
Emprunts auprès des établissements de crédit	158 409	115 210	43 199
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	10 156	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-
ICNE	56	56	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	14 556	14 527	30
Dettes financières diverses	229	229	-
Passif sur contrat	242	242	-
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>150 425</b>	<b>43 228</b>

30.09.2022			
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	117 074	44 750
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	13 236	-
Instruments financiers dérivés	5	5	-
ICNE	59	59	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	13 998	13 994	4
Dettes financières diverses	233	233	-
Passif sur contrat	207	207	-
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>153 801</b>	<b>44 754</b>

• **Analyse par taux :**

30.09.2023				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	158 409	88 092	38 799	31 518
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156			10 156
Instruments financiers dérivés	-	-		
ICNE	56	56		
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 556	14 556		
Dettes financières diverses	229	229		
Passif sur contrat	242	242		
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>113 170</b>	<b>38 799</b>	<b>41 674</b>
30.09.2022				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	85 685	44 378	31 761
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236			13 236
Instruments financiers dérivés	5	5		
ICNE	59	59		
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 998	13 998		
Dettes financières diverses	233	233		
Passif sur contrat	207	207		
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>109 180</b>	<b>44 378</b>	<b>44 997</b>

• **Informations sur les crédits bails Immobiliers\* :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD <sup>1</sup>	Échéances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2022	3	34 543	13 236	3 080	10 156	
Exercice 2023	2	33 141	10 156	5 924	4 232	

<sup>1</sup> CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2023

• **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 2,94 % et 3,25 %. A ce jour la quasi-totalité de nos contrats de swap sont inférieurs à leur indice de référence (Euribor 3 M).

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 30.09.2023, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +1 789 K€ contre +1 736 K€ au 30.09.2022.

Type opération	2023		2022	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	116 599	1 789	135 376	1 736
Flexi Terme USD				

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Liste des emprunts soumis à Covenant				
Établissement de crédit	Montant initial (K€)	Covenants retenus	Montant au 30.09.2022	Montant au 30.09.2023
Emprunt n° 1	23 572	R et LTV 1	7 736	5 616
Emprunt n° 2	30 682	R et LTV 1	1 622	405
Emprunt n° 3	48 309	R et LTV 1	27 259	22 920
Emprunt n° 4	8 437	R et LTV 1	1 612	912
Emprunt n° 5	570	R et LTV 1	512	298
Emprunt n° 6	2 020	R et LTV 1	856	686
Emprunt n° 7*	32 000	R et LTV 2	22 742	28 308
Emprunt n° 8	5 000	R et LTV 1	4 782	4 487
<b>Total emprunts avec covenants</b>	<b>150 590</b>		<b>67 121</b>	<b>63 632</b>

(\*) Ligne de financement actuellement en cours d'un montant de tirages de 60 M€

Ratio de covenants à respecter

Libellé Covenant	Modalités calcul	Ratio à respecter	Ratio
R	Dette consolidée / Montant annuel des revenus locatifs	< à 6 %	2,27
LTV 1	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 75 %	18,83 %
LTV 2	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 50 %	18,83 %

**Note 9 - Dettes d'exploitation**

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2023	30.09.2022
<b>Fournisseurs</b>	<b>7 797</b>	<b>7 799</b>
Avance acomptes	36	-
Comptes courants	7 927	17 764
Dettes diverses	1 938	1 025
Dettes sociales	1 175	1 412
Dettes fiscales	8 206	7 953
Dettes fiscales (IS)	205	276
<b>Autres dettes</b>	<b>19 487</b>	<b>28 430</b>
Produits constatés d'avance	32	30
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>27 315</b>	<b>36 259</b>
Dettes sur immobilisations	894	473
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>28 209</b>	<b>36 732</b>

**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	5 319	-1	1	1	2 477	<b>7 797</b>
Dettes sur immobilisations	894				-	<b>894</b>

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

En milliers d'euros	30.09.2022	Écart de conversion	Variation de périmètre et autres mouvements	Variation	30.09.2023
Variation de stocks marchands de biens	6 272		-503	-909	4 860
Clients et autres débiteurs	15 068	-45	23	4 311	19 357
Dettes fournisseurs et autres dettes	18 494	-51	-1 048	1 994	19 389
ICNE	59			-4	55
<b>TOTAL VARIATION BFR</b>				<b>-1 412</b>	

Les principales variations sont liées aux activités de FIDUCIAL GÉRANCE dont le caractère saisonnier peut entraîner à la clôture :

- soit la constatation d'une créance liée aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations.

### Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers nets par catégorie au 30 septembre 2023 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2023 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Prêts et créances ou coûts amortis	Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs financiers à la juste valeur par le biais des Capitaux propres		
Autres titres immobilisés	450		450		450	
Prêts	151	151			151	
Dépôts et cautionnement	811	811			811	
Autres immobilisations financières	1 794	5		1 789	1 794	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>3 206</b>	<b>967</b>	<b>450</b>	<b>1 789</b>	<b>3 206</b>	<b>-</b>
Avances et acomptes versés	3 194	3 194			3 194	
Clients	8 600	8 600			8 600	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20 158		20 158		20 158	
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>31 952</b>	<b>11 794</b>	<b>20 158</b>	<b>-</b>	<b>31 952</b>	<b>-</b>

En milliers d'Euros	Au 30.09.2023 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Actifs 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	Passifs financiers à la juste valeur par le biais des capitaux propres		
Emprunts à moyen et long terme	141 215	141 215			141 215	
Dépôts de garantie	14 556	14 556			14 556	
Passifs financiers long terme	363	363			363	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>156 134</b>	<b>156 134</b>	-	-	<b>156 134</b>	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	28 409	18 404	10 005		28 409	
Passifs financiers court terme	108	108			108	
Fournisseurs	7 797	7 797			7 797	
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>36 314</b>	<b>26 309</b>	<b>10 005</b>	-	<b>36 314</b>	-

### Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Niveau selon la norme IFRS 13 :

- **Niveau 1** : instruments financiers cotés sur un marché actif ;
- **Niveau 2** : instruments financiers dont la juste valeur est évaluée par des comparaisons avec des transactions de marchés observables sur des instruments similaires ou basée sur une méthode d'évaluation dont les variables incluent seulement des données de marchés observables ;
- **Niveau 3** : instruments financiers dont la juste valeur est déterminée intégralement ou en partie à l'aide d'une méthode d'évaluation basée sur une estimation non fondée sur des prix de transactions de marché sur des instruments similaires.

Le tableau ci-après présente les instruments financiers à la juste valeur répartis par niveau :

En milliers d'euros	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Autres titres immobilisés		450		450
Autres immobilisations financières		1 789		1 789
Equivalent de trésorerie		20 158		20 158
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>22 397</b>		<b>22 397</b>
Emprunts auprès des étab. de crédit		10 005		10 005
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>10 005</b>		<b>10 005</b>

### Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial 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 dégagé 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 facturables au moment de la vente ;
- Des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés comptabilisés en fonction de l'avancement des travaux.

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)	30.09.2023			30.09.2022		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires et revenus locatifs externe	69 809	17 150	<b>86 959</b>	66 371	18 279	<b>84 650</b>
Ventes intersectorielles	1 556	5 748	<b>7 304</b>	1 516	5 767	<b>7 283</b>
Résultat opérationnel courant	36 206	2 824	<b>39 030</b>	34 139	3 140	<b>37 278</b>
Coûts de l'endettement financier brut	-5 223	-719	<b>-5 941</b>	-4 295	-283	<b>-4 578</b>
Autres produits et charges opérationnels	59	-277	<b>-218</b>	-345	-268	<b>-612</b>
Actifs	669 613	43 255	<b>712 868</b>	656 900	46 791	<b>703 692</b>
Dettes	211 183	17 191	<b>228 374</b>	214 154	27 106	<b>241 260</b>
Charge d'amortissement	-13 954	-170	<b>-14 125</b>	-13 440	-162	<b>-13 603</b>
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-860	-37	<b>-896</b>	-1 339	43	<b>-1 296</b>
Investissements	30 081	178	<b>30 258</b>	14 049	156	<b>14 205</b>

#### Analyse par pays

	30.09.2023				30.09.2022			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total	France	Europe	Monde hors Europe	Total
<b>Activités foncières</b>								
Loyers	56 743	3 560	2 076	<b>62 379</b>	64 455	3 422	2 061	<b>69 938</b>
Charges refacturées	5 457	367	788	<b>6 612</b>	7 400	330	690	<b>8 420</b>
Ventes de l'activité marchand de biens	819			<b>819</b>				<b>-</b>
Actifs non courants nets	474 226	133 051	36 070	<b>643 347</b>	465 081	128 304	42 060	<b>635 445</b>
<b>Activités prestataires</b>								
Chiffre d'affaires	17 150			<b>17 150</b>	18 279			<b>18 279</b>
Actifs non courants nets	26 787			<b>26 787</b>	26 751			<b>26 751</b>

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

#### Note 13 - Chiffres d'affaires et revenus locatifs

	30.09.2023	30.09.2022
Revenus locatifs	68 991	66 371
Vente de l'activité marchand de biens	819	
Activités Prestataire	17 150	18 279
<b>Total Société</b>	<b>86 959</b>	<b>84 650</b>

#### Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2023	30.09.2022
Loyers	62 379	60 433
Charges refacturées	6 612	5 937
<b>Total</b>	<b>68 991</b>	<b>66 371</b>

#### Chiffre d'affaires réalisé avec les clients représentant plus de 10 % du chiffre d'affaires

En milliers d'euros	2022 / 2023
Total du Chiffre d'affaires	86 959
Total des clients représentant plus de 10 % du Chiffre d'affaires	46 669
<b>Soit en %</b>	<b>54 %</b>

**Echéance à venir des loyers :** Les principaux baux en cours au sein de FRE sont :

- Des baux commerciaux avec un engagement locatif de 9 ans et la possibilité pour le locataire de dénoncer son bail au bout de trois ans, sauf périodes ferme plus longues.
- Des baux professionnels avec un engagement locatif de 6 ans avec la possibilité pour le locataire de dénoncer le bail à tout moment avec un préavis de 6 mois. Ce bail est tacitement renouvelé à son terme.
- Des baux d'habitation et civil avec un engagement locatif de 6 ans avec la possibilité pour le locataire de dénoncer le bail à tout moment avec un préavis de 6 mois. Ce bail est tacitement renouvelé à son terme.

Les baux commerciaux représentent de l'ordre de 35 % des loyers. Les autres baux en représentent 65 %. Cette situation est liée à la typologie de nos locataires et de leur activité qui conduit à privilégier la signature des contrats prévus par la réglementation, notamment pour ce qui concerne les baux professionnels. Toutefois, l'exercice du préavis par les locataires est exceptionnel et les baux sont régulièrement renouvelés. La période du Covid a d'ailleurs démontré la très forte résilience de nos contrats locatifs.

L'indicateur le plus pertinent pour déterminer l'échéance de nos baux nous apparaît être Le Weight Average Lease Term (WALT).

Il est utilisé pour évaluer la durée moyenne restante des baux d'un portefeuille immobilier. Il est calculé en pondérant le nombre de mois restant de chaque bail par le loyer annuel du bail. En d'autres termes, le WALT est le nombre moyen de mois pendant lesquels le propriétaire peut s'attendre à percevoir des loyers.

Méthode W.A.L.T (Weight Average Lease Term)			
Baux avec durée	Loyer 2022 / 2023 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€
Moins de 1 an	15,6	0,6	10
De 1 à 5 ans	39,4	3,2	124
Plus de 5 ans	7,3	6,0	44
<b>TOTAL</b>	<b>62,3</b>	<b>2,9</b>	<b>178</b>

Les charges refacturées intègrent principalement les taxes immobilières à charge des locataires (Foncière et Bureaux en Île-de-France) et les charges de copropriétés.

#### 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 -218 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnels	30.09.2023	30.09.2022
Autres produits opérationnels non courants	91	65
Produits cession immobilisations divers	26	1 762
Reprise de provisions	254	1 698
<b>Total Produits</b>	<b>371</b>	<b>3 525</b>
Autres charges opérationnelles non courantes	170	109
Valeur nette Comptable des immobilisations diverses cédées	192	2 960
Dotations aux provisions	226	1 068
<b>Total Charges</b>	<b>589</b>	<b>4 137</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-218</b>	<b>-612</b>

Dans le cadre de l'accompagnement de ses clients locataires et dans un contexte de valorisation de son patrimoine, FRE procède à des arbitrages de ses actifs. Ses opérations jusque-là non significatives sont en progression et plus récurrentes. Même si ces arbitrages restent faibles, suite à l'échange avec l'AMF concernant la norme IAS 1 nous avons intégré ces cessions dans le résultat opérationnel courant.

#### Note 17 - Résultat financier

##### • Cout 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 2023 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 négatif de -464 K€ contre un écart positif de 4.355 K€ au 30.09.2022 avant impact d'impôt.

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 :**

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Dollar / Euros cours clôture	0,9439	1,0259	0,8636
Dollar / Euros cours moyen	0,9365	0,9219	0,8363
Franc suisse / Euros cours clôture	1,0342	1,0459	0,9234
Franc suisse / Euros cours moyen	1,0214	0,9775	0,9198

  

	2021 / 2022	2022 / 2023
Cours de clôture du dollar	18,8 %	- 8,0 %
Cours moyen du dollar	10,2 %	1,6 %
Cours de clôture du franc suisse	13,3 %	-1,1 %
Cours moyen du franc suisse	6,3 %	4,5 %

L'exercice 2021/2022 avait été marqué par une progression significative du cours du dollar et du Franc suisse alors que les variations sur l'exercice 2022/2023 sont moins importantes.

Ces variations de cours ont eu des impacts sur les postes suivants :

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE	
	2021 / 2022	2022 / 2023
<b>SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : +4.3 M€	Compte de résultat : -0.4 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : 1 M€	Note 18 Charges d'Impôts : +0.1 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour 7.5 M€	Écart de change passé par les capitaux propres pour -3.5 M€
<b>SUR LE BILAN</b>		
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +19.4 M€ et 2.1 M€	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion -4.9 M€ et -0.6 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : 7.5 M€	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -3.5 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 2.0 M€	Note 7 impôts différés : 0.1 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : 5.3 M€	Note 8 colonne variation hors trésorerie : -0.5 M€
<b>SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE</b>		
Incidence des variations de taux de change	-3.9 M€	0.2 M€

**Note 18 - Charges d'impôt**

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Impôts exigibles	390	353
Impôts différés	-18	988
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>372</b>	<b>1 341</b>

**Note 19 - Information sur les parties liées**

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2023		Montants au 30.09.2022	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	258	> 1 an	270
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Créances clients	< 1an	4 112	< 1an	3 522
Autres créances	< 1an	232	< 1an	192
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières diverses	> 1 an	13 887	> 1 an	13 450
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Dettes fournisseurs	< 1an	2 015	< 1an	1 472
Dettes diverses	< 1an	7 927	< 1an	17 764
<b>AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Chiffre d'Affaires	-	66 942	-	64 388
Charges externes	-	6 670	-	6 755
Charges de trésorerie	-	804	-	89
Produits de trésorerie	-	89	-	-

### 3.5.4.3 - Analyse des risques financiers

#### ● Risque de Crédit et de contrepartie

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe FRE avec ses partenaires financiers, la société est exposée de manière très limitée au risque de crédit et de contrepartie. Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Fiducial Real Estate est structurellement emprunteur. Le principal risque concerne les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Toutefois, la politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, et de diversifier ses partenaires financiers et ses sources de financement.

#### ● Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de financements confirmées et non tirées. Au 30 septembre 2023 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 10.1 M€ et les lignes de financements restant à tirer à 28 M€. Par ailleurs il n'existe pas de dettes financières in fine significative.

Tous les placements sont faits auprès d'établissements bancaires de premiers ordres et ne représentent pas de risque en capital. Cf note 4 : Trésorerie et équivalents de Trésorerie.

#### ● Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, largement couverte par des instruments financiers. Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 77 % de la dette du groupe est couverte au 30 septembre 2023. Sur une dette non couverte de 39 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.4 M€ pour une variation de +/- 1 % de l'Euribor 3 M, taux retenu dans nos contrats à taux variable.

#### ● Risque de change

Avec une fourchette de +/- 10 % du Dollar et / ou du Franc Suisse, l'impact serait peu significatif sur le CA en USD et CHF (+/- 0.5 M€).

Nous n'avons pas de dettes en USD. La valeur de nos actifs est de 42.508 K\$ de valeur brute et 36.046 K\$ en valeur nette. Notre dette bancaire en CHF (41 769 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 104.950 KCHF en valeur brute et 94.939 KCHF en valeur nette.

### 3.5.4.4 - Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2022/2023 est de 594 K€. Aucun autre type de rémunération n'est versé aux mandataires sociaux et aux directions opérationnelles.

### 3.5.4.5 - Effectifs

Par catégorie	30.09.2023	30.09.2022
Cadres	52	51
Employés et ouvriers	54	53
<b>TOTAL</b>	<b>106</b>	<b>104</b>

### 3.5.4.6 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Autres	1 800	1 800
Frais financiers variables sur emprunts garantis	28 546	23 147
Autres garanties sur emprunts	58 655	51 125
<b>TOTAL</b>	<b>89 001</b>	<b>76 072</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions reçues*	7 599	7 599
<b>TOTAL</b>	<b>7 599</b>	<b>7 599</b>
(*) dont parties liées	7 599	7 599

### 3.5.4.7 - Dettes garanties par des sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	110 527	125 075

### 3.5.4.8 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	BOREL & Associés Villeurbanne	OLIVIER De BONHOME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	99,0	78,0	8,3	185,3
Honoraires relatifs aux autres services	1,5			1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,5</b>	<b>78,0</b>	<b>8,3</b>	<b>186,8</b>

### 3.5.4.9 - Evénements postérieurs à la clôture

Néant.