



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport de Gestion 2024



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société et du groupe, ainsi que des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 30 septembre 2024.

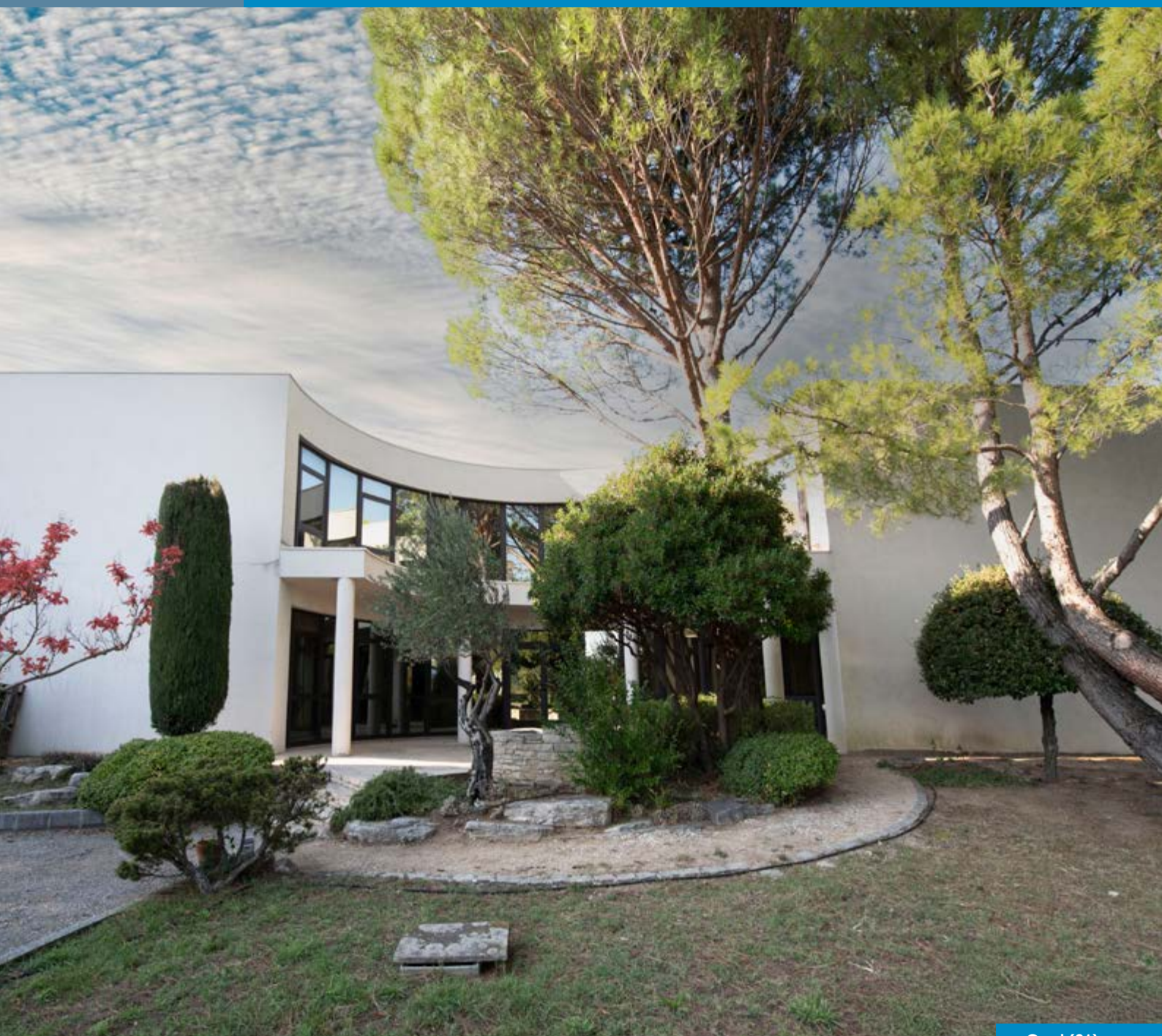
Nous vous présentons ci-après notre rapport de gestion et soumettons à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

Sommaire

Rapport de gestion de la Société et du Groupe	page 5
Faits significatifs de l'exercice	page 6
Activités du groupe	page 8
Présentation des comptes de l'exercice	page 12
Perspectives d'avenir	page 13
Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé	page 13
Autres éléments d'information	page 14
Informations sociales et environnementales	page 15
Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (L.225-100-15)	page 19
Vérification des mandats arrivant à échéance	page 22
Résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire annuelle	page 22
Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)	page 25

1

Rapport de gestion de la Société et du Groupe



Crest (26)

1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires	86 507	86 959	84 650
<i>Dont loyers, charges locatives et divers</i>	70 618	69 809	66 371
Résultat opérationnel courant	38 253	39 030	37 278
Résultat opérationnel	38 112	38 813	36 666
Bénéfice net	32 722	32 235	35 364
Bénéfice net part du groupe	32 540	32 082	35 227
Résultat net par action (en euros)	13,56	13,35	14,65
Capitaux propres consolidés	505 730	484 494	462 432
Dettes financières	184 112	193 653	198 555
Dettes financières nettes*	149 429	158 939	162 738
Coûts de l'endettement financier	-5 334	-5 763	-4 472

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	174 620	145 516	132 288
Non éligibles (*)	7 791 580	6 492 984	5 902 713
Total	7 966 200	6 638 500	6 035 001

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

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

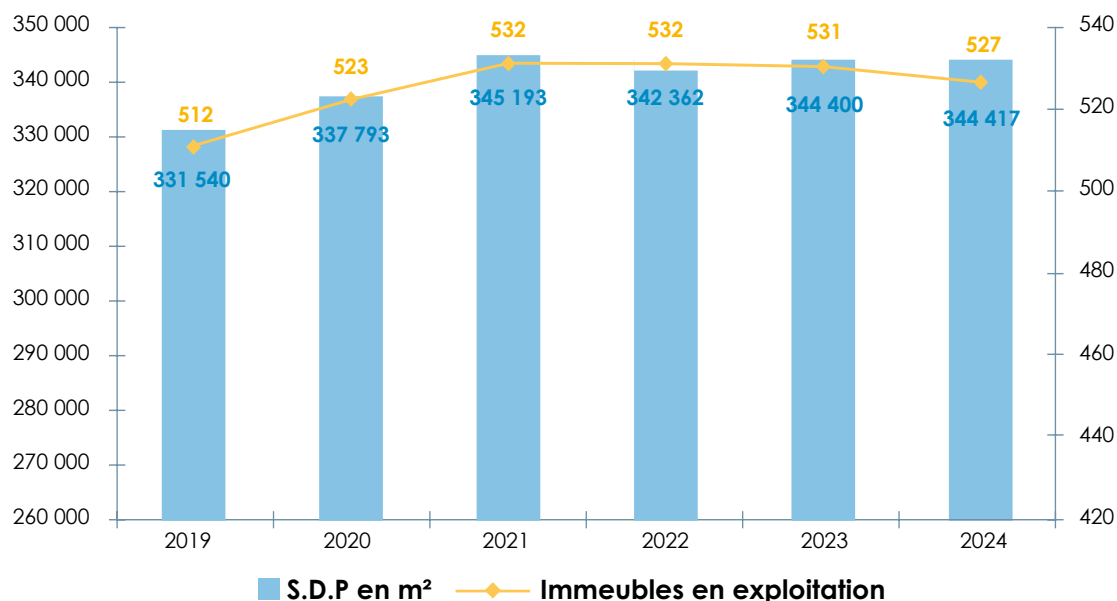
- Un chiffre d'affaires de 86.5 M€ en diminution de 0.5 M€.
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 39 M€ à 38.3 M€ et un résultat opérationnel de 38.8 M€ à 38.1 M€.
- Un résultat net part du groupe en progression de 0.4 M€ passant de 32.1 à 32.5 M€. L'exercice intègre pour l'exercice clos au 30.09.2024 un effet de change net d'impôt différé de 0.5M€ contre un effet de change de -0.3 M€ l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 527 sites en exploitation représentant 344.417 m².
- Un endettement net de 149.4 M€ contre 158.9 M€ l'an dernier.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2024	2023	2022	2021
Nombre de sites	527	531	532	532
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	280 255	279 954	278 489	281 433
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	64 162	64 446	63 873	63 760
Surfaces totales (en m² S.D.P)	344 417	344 400	342 362	345 193

S.D.P : Surface De Plancher

L'évolution sur les 6 derniers exercices est la suivante :



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

	En nombre	En M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	199	28 692	27 016
Biens de 250 à 2.500 m²	306	198 709	184 638
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 644	69 988
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total Patrimoine	527	344 417	321 857

S.D.P = Surface De Plancher - S.U.B = Surface Utile Brute

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

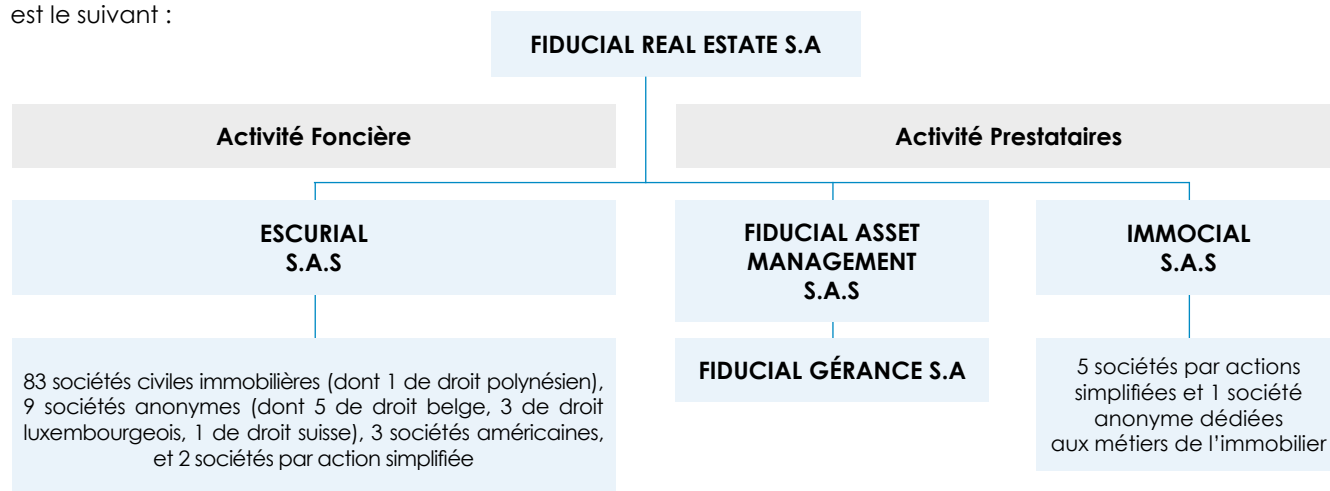
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2024 représentent une valeur de 98.3M€.

Le carnet d'opérations représente un total de 29 418 m² en cours d'acquisition ou de construction dont 11.000 m² pour un nouveau site à Courbevoie qui doit être livré en 2028 et dont le Permis de construire a été purgé de tout recours fin septembre 2024 et dont toutes les conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024 permettant le démarrage du projet.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 108 structures juridiques au 30 septembre 2024, est le suivant :



La société Solabel BV a fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine) au bénéfice de Escurial. Cette société était un holding (pas de chiffre d'affaires).

1.2 - Activités du groupe

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

■ **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers de Escorial et de ses filiales (cf. organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3 présenté au sein du rapport financier annuel) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Etranger 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. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

Elle en dégage des revenus locatifs en application des baux en vigueur et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens). Les données chiffrées sont présentées en paragraphe 1.2.2 - F : tableau ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine.

■ **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (cf. organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3 présenté au sein du rapport financier annuel) au travers des filiales de Fiducial.Asset.Management 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'œuvre, 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 ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

Le tableau ci-après reprend, pour ces deux activités, leurs principales contributions au résultat consolidé.

En milliers d'euros	2024			2023		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	70 618	15 889	86 507	69 809	17 150	86 959
Résultat Opérationnel courant	35 658	2 595	38 253	36 206	2 824	39 030
Résultat Opérationnel	36 028	2 084	38 112	36 265	2 548	38 813

Sur un plan géographique l'Activité Foncière est principalement effectuée en France. L'intégralité de l'Activité Prestataire est développée en France.

	Exercice 2024				Exercice 2023			
	Europe	France	Monde hors Europe	Total	Europe	France	Monde hors Europe	Total
Activité foncière								
Nombre de sites	19	491	17	527	18	496	17	531
en m²	19 720	311 900	12 797	344 417	19 720	311 883	12 797	344 400
Revenus locatifs	4 166	63 617	2 655	70 438	3 926	62 201	2 864	68 991
Ventes activités marchands de biens		180		180		819		819
Valeur des actifs non courants	137 796	476 080	33 557	647 433	133 051	474 226	36 070	643 347
Dont valeur des immos en cours	48 571	49 774	-	98 345	44 271	41 842	1	86 114
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires en K€		15 889		15 889	-	17 150	-	17 150
Valeur des actifs non courants		26 543		26 543		26 787		26 787
Total CA FIDUCIAL Real Estate	4 166	79 686	2 655	86 507	3 926	80 169	2 864	86 959

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

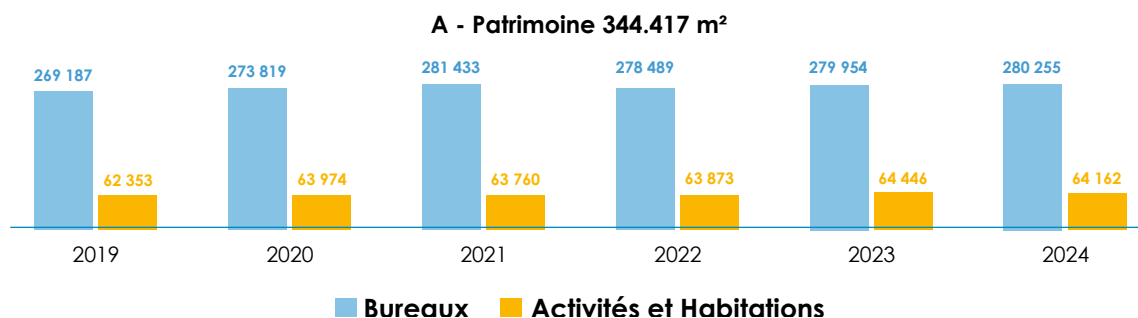
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 344.417 m² de S.D.P au 30 septembre 2024 quasi stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 17 sites représentant 16.093 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m² à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 17 sites représentant 12.797 m².

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

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



À titre indicatif au 30 septembre 2024 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2023, le patrimoine immobilier a évolué ainsi :

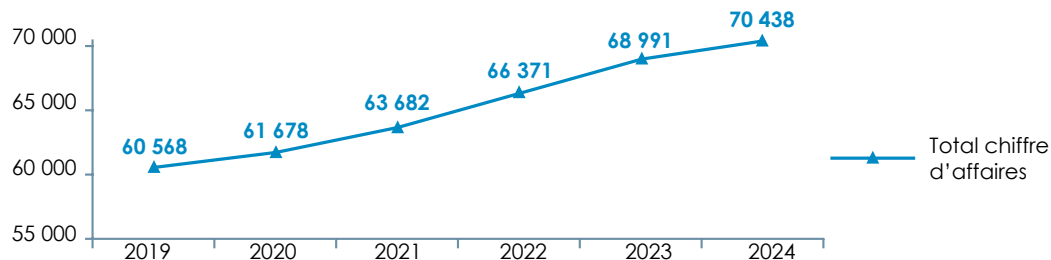
Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2023	531	279 954	64 446	344 400
+ Constructions	3	415		415
+ Acquisitions				-
- Cessions	-7	-794	-54	-848
+/- ajustement surfaces*		680	-230	450
Total au 30/09/2024	527	280 255	64 162	344 417

* Lié aux opérations de réaménagement de locaux, extension de construction, remembrement de lots et mises à jour des mesures des locaux.

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 7 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 848 m² pour un prix de cession de 1,1 M€.

B- Revenus locatifs : 70.4 M€

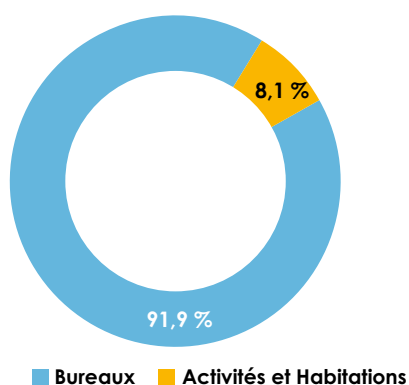
Les revenus locatifs s'établissent à 70.4 M€ contre 69 M€ l'an dernier soit une progression de 2 %.



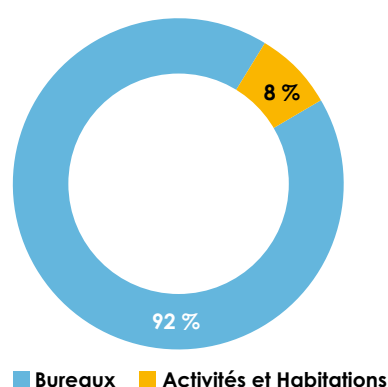
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2023/2024



Exercice 2022/2023



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 3 et représentent 415 m² pour des loyers en année pleine de 68 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	S.D.P. M ²	Revenus locatifs en K€
AUBUSSON	France	Bureaux	01.01.2024	125	14
ROUEN	France	Bureaux	01.01.2024	101	29
CHÂTEAU-CHINON	France	Bureaux	30.09.2024	189	25

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 49 immeubles, 20.506 m² et 3 533 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

21 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€ et représentent un total de loyers de 26 521 K€ représentant 38 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE LOTUS	France	7 179	6 562	3 562
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON BERTHET	France	13 158	11 664	3 342
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 058
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	2 295
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS BASTILLE	France	1 669	1 615	1 485
LA DAME DE VAISE	LYON VAISE	France	5 495	5 119	1 407
LA DAME DE LA GRANGE	LYON GRANGE	France	5 719	5 260	1 399
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 388
LA DAME DES EMERAUDES	LYON BONNEL	France	2 074	2 074	852
LA DAME VERTE	TOULOUSE COUZINET	France	3 098	2 919	772
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	746
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 041	2 040	729
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	710
LA DAME DU VAR	ST-LAURENT-DU-VAR - NICE	France	2 299	2 236	701
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	687
LA DAME DU MAINE	ANGERS ORGEMONT	France	2 922	2 784	602
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - LILLE	France	2 698	2 437	576
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	565
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	554
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	551
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	540
TOTAL Sélection			94 274	88 560	26 521

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 860 M€

Il est rappelé que les immeubles de placements sont valorisés à leur coût d'acquisition sauf pour les immeubles ayant fait l'objet, en octobre 2004 lors du passage aux normes IFRS, d'une réévaluation à leur valeur de marché (cf. point 3-5-2-3 présenté au sein du rapport financier annuel).

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

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	64 820	63 463	61 026
- Activités et Habitations	5 618	5 528	5 345
Total revenus locatifs	70 438	68 991	66 371
Surfaces en m²			
- Bureaux	280 255	279 954	278 489
- Activités et Habitations	64 162	64 446	63 873
Total surfaces	344 417	344 400	342 362
<i>Pour info surfaces immeubles cédées sur l'exercice</i>	848	1 173	3 684

1.2.3 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de vingt SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.8 Mds d'euros et les loyers de 112M€.

Ventilation du montant net du chiffre d'affaires Prestataires (K€) :

Natures des prestations	CA Conso 2024	CA Conso 2023	CA Conso 2022
Gestion Immobilière	14 503	15 540	17 101
Gestion Technique	1 386	1 610	1 178
Total	15 889	17 150	18 279

Les réalisations de l'exercice mettent en avant une diminution du chiffre d'affaires Prestataires sous les effets suivants :

- Les activités de gestion technique voient leur chiffre d'affaires consolidé diminuer de 224 K€. Pour rappel, la part du chiffre d'affaires effectuée avec les SCI, est éliminée en consolidation, ce qui explique principalement les variations du chiffre d'affaires consolidé de cette activité.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
 - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 10 706 K€ à 11 116 K€ en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI.
 - Une baisse de la collecte (souscriptions de parts des SCPI) et des transactions de l'ordre de 1.5 M€ en lien avec l'attentisme des investisseurs et l'évolution général du marché.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 891.1 M€ en valeur brute et 674 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 40.6 M€ et se compose essentiellement de :

- 3.8 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2.1 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 7.1 M€ d'encours clients ;
- 7.8 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 19.8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 504.2 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 32.5 M€.

La société FIDUCIAL REAL ESTATE bénéficie du régime d'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale prévoit, pour l'exercice 2023/2024 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 30/09/2024 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2024, les impôts différés nets s'établissent à 4.4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 4.3 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 261.4 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 184.1 M€ dont 161.6 M€ auprès des établissements de crédit et 4.2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 39.3 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 70.4 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, charges de copropriété) des ventes de biens en stock pour 0.2 M€ et des honoraires de prestations de services pour 15.9 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 86.5 M€ contre 87 M€ l'exercice précédent.
- Des autres produits et charges d'exploitation d'exploitation pour un net de 1 M€ ;
- Des charges nettes courantes pour 49.2M€ dont 14.8 M€ pour les dotations aux amortissements et les dotations et reprises de provisions ;
- Un résultat opérationnel courant de 38.3 M€ contre 39 M€ l'exercice précédent ;
- Un résultat opérationnel de 38.1 M€ contre 38.8 M€ l'exercice précédent ;
- Un coût de l'endettement financier de 5.3 M€, par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 5.8 M€ ;
- Les autres produits et charges financiers pour +0.7 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses principalement lié à la dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse ;
- Une charge de fiscalité directe et différée de -0.7 M€ dont -0.2 M€ liés au écart de change ;
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 32.5 M€ contre 32.1 M€ en 2023.

1.3.2 - Les comptes annuels de FIDUCIAL REAL ESTATE :

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

Nous vous rappelons que notre Société a une activité de holding financière. La majorité de ces produits provient des distributions de résultats de ses filiales.

Le résultat financier provient des produits nets de participations pour 11 011 K€ contre 11 910 K€ en 2023 et un produit net de 1 284 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +11 957 K€ contre 12 658 K€ l'an dernier.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-338	-301	-277
Résultat financier	12 295	12 957	8 674
Résultat courant	11 957	12 657	8 397
Résultat exceptionnel	-	2	2
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	11 957	12 658	8 399

Le report à nouveau s'établit à 34 600 K€ au 30.09.2024 avant distribution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), au 30 septembre 2024 il n'existe aucune dettes fournisseurs ou créances clients dont le terme est échu.

1.4 - Perspectives d'avenir

FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le développement de son activité Foncière et s'appuie sur un carnet de commande de projets immobiliers destinés à accompagner la croissance de ses clients, et sur de nouvelles lignes de financement.

Notre modèle historique qui consiste à utiliser l'effet de levier avec des emprunts remboursables sur des périodes de 12 à 15 ans lui permet de dégager des marges de manœuvre notamment en maîtrisant ses charges financières et sa Loan To Value (LTV) et en reconstituant régulièrement sa capacité d'endettement.

La Société reste sélective dans le choix de ses investissements afin de maintenir un niveau de rentabilité satisfaisant et reste vigilante sur les évolutions de ces métiers. Ainsi, il a été décidé de ne pas poursuivre les activités de gestion locative et de transactions pour les particuliers. Ces activités n'ont pas trouvé leur point d'équilibre et subissent le retournement du marché. Leur poids est marginal dans le chiffre d'affaires (moins de 0.4 M€). L'impact de l'arrêt de ces activités a été provisionné dans les comptes au 30 septembre 2024.

La Société reste vigilante sur le moyen / long terme au vu des évolutions récentes du marché, marquées par des taux d'intérêts plus élevés entraînant une baisse des volumes et des prix de transactions. Toutefois, des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre restent d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour des investissements immobiliers. L'exercice est notamment marqué par le lancement d'un projet de démolition / construction sur notre site de Courbevoie au 41 rue Guynemer pour 11.000 m². La réalisation sera effectuée au travers d'un Contrat de Promotion Immobilière signé avec Sogeprom, pour une livraison fin 2027 / début 2028. Le bien sera loué pour 5.500 m² aux entités de FIDUCIAL et pour le solde, soit 4.500 m² à Sogeprom. Cette opération est créatrice de valeur à moyen terme. À court terme cela réduira le chiffre d'affaires de Solabel SA, la structure qui porte le projet.

1.5 - Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé

FIDUCIAL REAL ESTATE détient 100 % des sociétés ESCURIAL, IMMOCIAL et FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT.

Sur l'exercice clos le 30.09.2024, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 31 114 K€, pour 10 996 K€ au 30/09/2023. Ces profits proviennent pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 95 506 K€ au 30 septembre 2024, pour un actif immobilisé net de 132 043 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2024 un profit de 1 019 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1 784 K€ au 30 septembre 2024, pour un actif immobilisé net de 511 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2024 avec des capitaux propres s'élevant à 21 955 K€. Son résultat est 1 668 K€ dont 2 100 K€ de profits provenant de produits financiers de participations pour un actif immobilisé net de 36 735 K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2024, le capital social est de 25.000.000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,35 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 FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES détient plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL REAL ESTATE.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société :

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

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

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

1.6.3 - Affectation du résultat de la société :

Bénéfice de l'exercice **11.956.531,83 €**

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur **34.600.445,96 €**

Formant un bénéfice distribuable de 46.556.977,79 €

Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires (*) 8.690.400,00 €

Soit un dividende de 3,60 € par action

Le Solde au compte « report à nouveau créditeur » **37.866.577,79 €**

(*) La proposition de distribution de dividendes sera soumise au vote des actionnaires seulement si, à la date de l'Assemblée Générale, aucune mesure n'a placé ladite distribution sous contrainte.

1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de Commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la société au cours de chacun des cinq (5) derniers exercices.

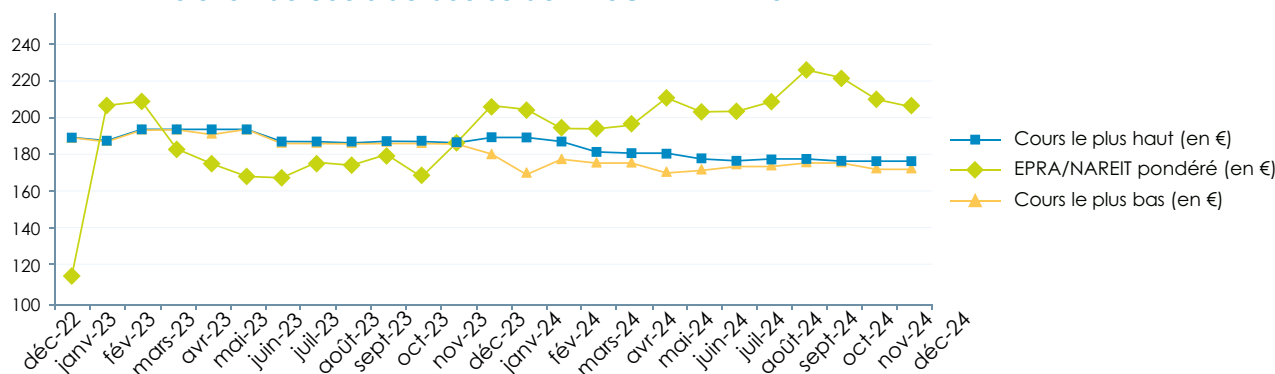
1.6.5 - Évolution du cours de bourse :

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la Bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2023/2024 a été la suivante :

	EPRA NAREIT pondéré (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions (en €)	indice EPRA
déc-22	190,0	190,0	190,0	94,0	1 518,6
janv-23	207,7	188,0	188,0	47,0	1 660,0
févr-23	209,8	194,0	194,0	234,0	1 677,0
mars-23	183,0	194,0	194,0	97,0	1 462,9
avr-23	175,9	194,0	191,0	62,0	1 405,5
mai-23	169,0	194,0	194,0	74,0	1 351,1
juin-23	167,9	188,0	188,0	23,0	1 342,3
juil-23	176,1	188,0	187,0	127,0	1 407,2
août-23	175,2	187,0	187,0	58,0	1 400,5
sept-23	180,1	188,0	188,0	111,0	1 439,7
oct-23	168,7	188,0	187,0	88,0	1 348,3
nov-23	187,0	187,0	187,0	312,0	1 494,4
déc-23	207,1	190,0	180,0	204,0	1 654,9
janv-24	204,5	190,0	170,0	149,0	1 634,1
févr-24	194,7	188,0	178,0	294,0	1 556,4
mars-24	194,6	182,0	176,0	148,0	1 555,2
avr-24	197,3	181,0	176,0	130,0	1 577,1
mai-24	211,5	181,0	171,0	97,0	1 690,5
juin-24	203,6	178,0	173,0	106,0	1 627,4
juil-24	204,3	177,0	175,0	89,0	1 632,8
août-24	209,6	178,0	174,0	31,0	1 675,1
sept-24	226,3	178,0	176,0	86,0	1 808,6
oct-24	222,1	177,0	176,0	32,0	1 775,4
nov-24	209,3	177,0	173,0	114,0	1 672,6
déc-24	206,3	177,0	173,0	93,0	1 648,8

NB : L'indice de référence utilisé les années précédentes à savoir l'indice IEIF Siic France n'étant plus disponible depuis le 1^{er} mars 2023, nous l'avons remplacé par l'indice EPRA /Nareit euro zone

Évolution du cours de bourse de FIDUCIAL REAL ESTATE



Au 01.10.2023, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 186 euros. Au 30.09.2024, le cours de clôture de l'action est de 177 euros soit une capitalisation de 427 M€.

	Action FRE	Indice de référence
+ haut	194	226
+ bas	170	169
Variation	14 %	34 %

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2023/2024 montre une résilience importante par rapport à l'indice de référence avec une volatilité réduite mesurée par l'écart entre cours le plus haut et cours le plus bas.

1.6.6 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code et ce pour un montant de 54 K€ au niveau du Groupe.

Il n'a été procédé à aucune réintégration visée par l'article 39-5 du Code général des impôts.

1.6.7 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

Dans le cadre du projet de Démolition/ reconstruction du Lotus à Courbevoie, les dernières conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024. L'immeuble a donc été confié au Promoteur pour qu'il lance l'opération de construction (dans le cadre d'un contrat de Promotion Immobilière). Ce même promoteur a acquis une partie du foncier détenu pour y réaliser, pour son propre compte et à ses risques, une opération de logement. La réalisation de ses logements était une condition pour obtenir les autorisations de construction de l'immeuble de bureau.

1.7 - Informations sociales et environnementales

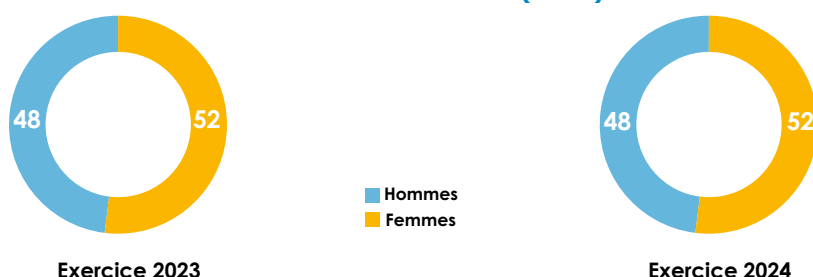
FIDUCIAL REAL ESTATE, acteur sur différents métiers de l'immobilier en tant que foncière, constructeur et gestionnaire de biens pour son propre compte, ou pour celui de ses clients, privilégie une approche durable et responsable dans ses activités.

1.7.1 - Informations sociales

1.7.1.1 - Emploi

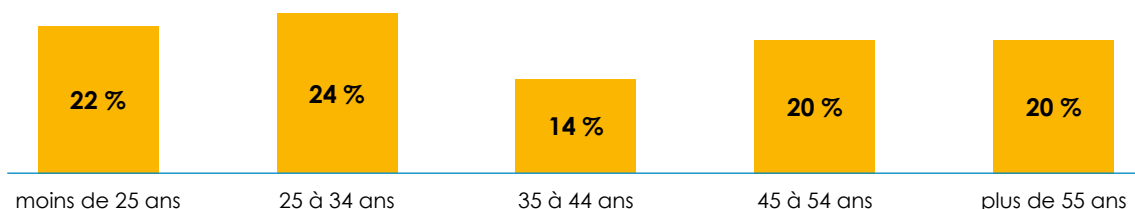
Au 30 septembre 2024, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 110 salariés en CDI pour 106 l'an dernier.

Par sexe en ETP (en %)



FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une pyramide des âges équilibrée avec une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes avec plus de 22 % de l'effectif ayant moins de 25 ans.

Pyramide des âges



1.7.1.2 - Formation

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

Le nombre total d'heures de formation en 2024 s'élève à 1 335 heures, dont 17 % sont consacrées à la sécurité et l'environnement.

1.7.2 - Informations environnementales

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

- le respect des réglementations en vigueur avec :
 - RE2020 : Immeuble de bureau neuf depuis le 1^{er} juillet 2022 ;
 - Décret Eco Energie Tertiaire : immeuble tertiaire de + 1.000m² ;
 - Décret BACS : Bâtiment ayant une puissance d'équipement CVC supérieure à 70kW
 - Loi APER : Parking ayant une surface supérieure à 1 500 m² à équiper d'ombrière photovoltaïque d'ici le 1^{er} juillet 2027
 - LOM : équiper les parkings de plus de 20 places à hauteur de 5 % d'IRVE (Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques).
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie (cf. ci-après);
- une vision à long terme sur le recyclage et le réemploi des immeubles.

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

1.7.2.1 Management, outils de suivi, chartes types

Mise en place et suivi périodique d'un plan pluriannuel de maintenance et de travaux des bâtiments intégrant d'une part, les problématiques liées à la rénovation et la mise à niveau des prescriptions réglementaires, d'autre part, tous les besoins de travaux recensés pour l'amélioration de l'état du patrimoine en termes de plans réglementaires et d'optimisation du confort des locaux et des performances énergétiques.

Mise en place d'une charte type définissant les niveaux de prestations exigées concernant la surface par collaborateur, la qualité des matériaux utilisés, les prescriptions à respecter à propos des équipements de chauffage et de climatisation, des éclairages, de la sécurité. L'objectif est de concilier la performance et la réduction des consommations.

Depuis plusieurs années une politique de contrats-cadres a été mise en place. Cela porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc.

Un contrat cadre couvre également l'achat d'énergie pour la firme, depuis plusieurs années FIDUCIAL achetait 20 % d'énergie renouvelable, ce chiffre passera à 25 % au 1^{er} janvier 2025.

Afin d'améliorer la connaissance de son parc immobilier, FIDUCIAL REAL ESTATE s'est créé une base de données dans laquelle est répertorié une centaine d'informations utiles à la connaissance de son patrimoine. À ce jour la base n'est pas complète, mais elle se remplit progressivement.

1.7.2.2. Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

Fluides frigorigènes et installations CVC : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement ou l'amélioration des groupes de production de froid. À titre d'exemple, sur la période fiscale écoulée les systèmes de Châteauroux, Pontivy, Valenciennes, Charlieu, Brioude et Gap ont fait l'objet de travaux. À l'instar des sites de Ussel, Rezé, Niort, Angers, Bordeaux, Limas, Saint-Laurent-du-Var et Porto-Vecchio.

Toitures et équipement photovoltaïques : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions préventives nécessaires (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 17 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 83.197 kWh sur l'exercice.

Les exercices précédents avaient vu la mise en œuvre de toitures Cool Roof. Il s'agit de procédés consistant à peindre en blanc les toitures afin de réduire les apports solaires et diminuer les consommations des climatisations et le réchauffement des locaux. Les premiers retours sur les sites de Sainte-Maure-de-Touraine et Nancy ont montré une diminution des consommations électriques l'année suivante.

L'installation de toitures végétalisées pour améliorer les performances d'isolation thermique et phonique se poursuit avec un équipement sur la nouvelle agence de Bergerac en cours de construction.

Constructions nouvelles : l'exercice 2024 est marqué par l'obtention du Permis de Démolition / Reconstruction purgé de tout recours de l'immeuble du Lotus. Cet immeuble qui développait 6.562 m² et qui datait de 1981 va faire l'objet d'une reconstruction pour 11.000 m².

Cette opération de régénération urbaine intègre les ambitions portées par le Pacte 3B (Bas Carbone, Biodiversité, Bien-vivre). La construction repose sur une structure mixte bois-béton, avec un noyau central en béton et un système poteau-poutre en bois, complété par des planchers en CLT (cross-laminated timber), conforme aux normes RE 2020 et anticipant les seuils de 2025. L'utilisation du bois contribue à faire de ce projet un véritable puits carbone. Conçu de manière réversible, le bâtiment prend en compte le confort des usagers grâce à des façades optimisées, un système de rafraîchissement, couplé à des brasseurs d'air, pensé pour favoriser le confort thermique. L'attention portée à la biodiversité se reflète dans la création d'espaces extérieurs ainsi que dans l'aménagement de toitures terrasses végétalisées. Il vise les certifications et labels BREEAM (performance énergétique), OsmoZ (Qualité de la vie au travail) et Biodiversity (biodiversité).

1.7.2.3 – Suivi et mesures des consommations d'énergie et rejets de Gaz à Effets de Serres

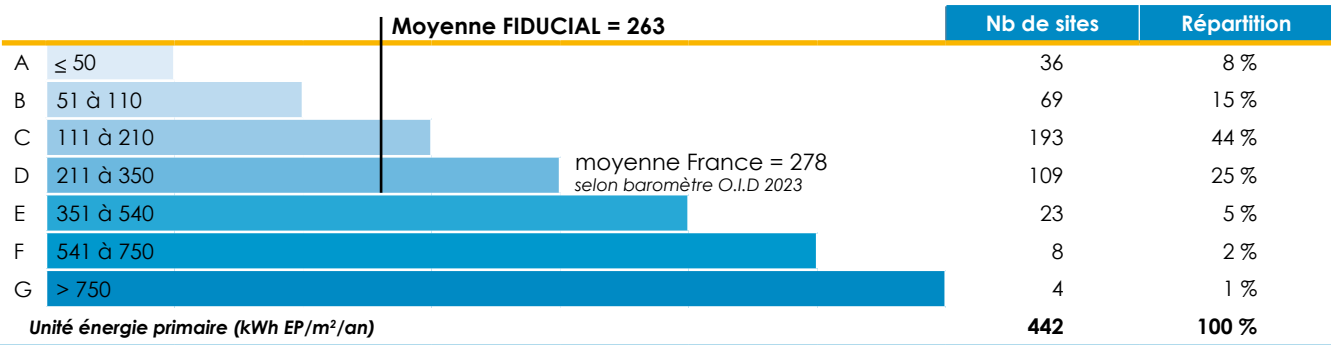
FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place au cours des dernières années un dispositif de collecte et de suivi des données sur ses sites. Cela a conduit à couvrir un périmètre de 442 sites. Les autres sites pour lesquels les données doivent encore être récupérées concernent de petits sites, en grande majorité en copropriété. Des démarches sont en cours auprès des syndicats de copropriété pour collecter les informations.

Depuis le premier trimestre 2024, FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en temps réel. A ce jour, elle ne couvre que les 120 sites assujettis au Décret Eco Energie Tertiaire, début 2025 elle s'étendra au reste du patrimoine. L'objectif est d'identifier les sites avec des consommations élevées et de détecter les périodes où les dispositifs électriques les génèrent.

En respect de l'article L 229-25 du code de l'Environnement, qui prévoit une mise à jour, tous les quatre ans, des bilans d'émission de gaz à effet de serre, FIDUCIAL REAL ESTATE communique sur la base des informations collectées en 2023, 2021, 2020 et 2019.

1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie primaire

Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés en énergie primaire.

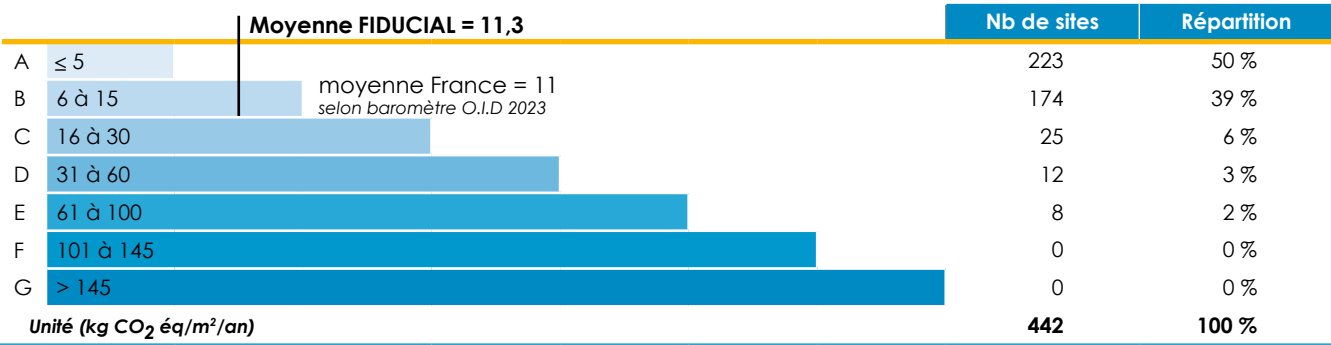


Plus de 90% des sites ont une consommation inférieure à 350 kwh EP/ m²/an avec une moyenne de 263 contre 278 pour la moyenne nationale.

1.7.2.3.2 Suivi des Emissions de Gaz à Effets de Serre (GES)

Pour les 442 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

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



89 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres en catégorie A et B.

La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO₂ s'établit à 11.3 kg CO₂ éq/ m² (pour une moyenne nationale de 11 kg CO₂ éq/m² selon le dernier rapport OID 2023).

Dans le but de poursuivre la réduction de ses consommations énergétiques et émissions de CO₂, et dans le cadre du Décret Eco Energie Tertiaire, FIDUCIAL REAL ESTATE a mandaté dès 2022 une entreprise spécialisée pour recueillir et compléter les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions Tertiaires) pour tous les sites de plus 1.000 m² assujettis, 46 en pleine propriété et environ 70 en copropriété.

Dans un premier temps, ce sont les déclarations dites initiales qui ont été réalisées avec recensement des consommations de l'année de référence et consommations de 2020 et 2021. Sur l'année 2023 l'opération a été renouvelée avec la déclaration des consommations énergétique de l'année 2022. En 2024, FIDUCIAL REAL ESTATE a pu automatiser les déclarations sur OPERAT grâce à l'outil de suivi énergétique évoqué précédemment.

L'année de référence retenue est celle dont les consommations énergétiques ont été les plus importantes entre 2010 et 2019, rapporté au DJU (Degré Jour Unifié : Le degré jour unifié est la différence entre la température extérieure et une température de référence qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.)

Cela permettra d'identifier les actions et travaux à entreprendre pour respecter les objectifs sur les prochaines années à savoir :



Concernant les obligations liées à l'échéance de 2030, sur la base de l'analyse des consommations faites depuis 2020 sur nos 46 sites de plus de 1.000m²détenus en pleine propriété, 21 ont atteint l'un des deux premiers objectifs, 8 en sont proches, 9 nécessitent des investissements pour y parvenir et 8 attendent encore la sortie des textes réglementaires pour fixer les objectifs.

Pour les sites détenus en copropriété de plus de 1.000 m² les prochaines fonctionnalités prévues pour OPERAT nous permettront de nous situer sur leurs niveaux de consommations et d'adapter en conséquences les stratégies de travaux.

Il faut par ailleurs rappeler que pour certains sites ne pouvant pas répondre aux objectifs fixés en 2030, par exemple pour cause de vétusté du bâtiment, si les investissements sont disproportionnés par rapport aux résultats attendus ou si les bâtiments sont en fin de vie ou encore classés, des dossiers seront constitués avant le 30 septembre 2026 pour justifier que ces sites ne répondent pas aux objectifs fixés.

Enfin, nous terminons le recensement des bâtiments ayant des dispositifs CVC de plus 290 kWh afin de planifier la mise en place d'équipements destinés à mesurer et contrôler les consommations. Cela permettra de répondre aux obligations du Décret BACS (Building Automation & Control System) en application au 1^{er} janvier 2025 pour la mise en conformité de l'existant (déjà en cours pour les installations neuves). La réglementation a été étendue aux systèmes CVC supérieur à 70 kWh, mise en application pour les nouvelles installations à partir du 8 avril 2024 et mise en conformité pour le 1^{er} janvier 2027.

1.7.2.4. Pollution, amiante, pollutions des sols

Les actifs détenus par FIDUCIAL REAL ESTATE restent soumis aux obligations liées à la gestion de l'amiante, à la gestion des Systèmes de climatisation (intégrée dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance et aux opérations sur la Pollution des sols lors de l'acquisition ou cessions de fonciers.

1.7.2.5. Reporting extra financier : mise en conformité CSRD

Adoptée en 2014, la NFRD (Non Financial Reporting Directive), directive européenne, encadrait les déclarations de performance extra-financière des sociétés européennes. Guidée par un objectif d'harmonisation du reporting, la Non Financial Reporting Directive avait été appliquée en France via la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Cette première directive, jugée insuffisante, a été remplacée par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), applicable depuis le 1^{er} janvier 2024.

Sur ce premier exercice d'application (déclaration en 2025 sur l'exercice 2024), elle ne concerne que les entreprises cotées sur le marché réglementé qui dépassaient 40M€ de chiffre d'affaires net ou 20M€ de total de bilan, et dont les effectifs comptaient au minimum 500 salariés ce qui n'est pas le cas de notre société.

FIDUCIAL REAL ESTATE ne sera concernée par cette directive qu'en 2026 (exercice clos au 30/09/2026) date à laquelle l'obligation s'appliquera aux sociétés dépassant deux des trois critères suivants : nombre moyen de 250 salariés, 40M€ de chiffre d'affaires net et 20M€ de total de bilan.

Cette directive va conduire les sociétés concernées à analyser leurs enjeux de durabilité, à prioriser ces derniers et à mettre en place des indicateurs pertinents tant qualitatifs que quantitatifs pour mesurer leur performance et la rendre comparable à d'autres entités.

1.8 - Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (L.225-100-15)

1.8.1 - Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société mère et les sociétés qui constituent le groupe ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Le système de contrôle interne a également pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise notamment les risques comptables et financiers (erreur ou fraude...), mais aussi les risques opérationnels divers, les risques stratégiques ainsi que les risques de conformité.

Concernant les risques liés à l'activité, ces derniers sont recensés et décrits dans le rapport de gestion en point 1.8.2 « Gestion des Risques ».

Le contrôle interne contribue à assurer au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration la permanence des actions visant à la limitation, la réduction des risques et l'atteinte des objectifs sans toutefois fournir une assurance absolue au management que ces risques sont totalement éliminés.

1.8.1.1 Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne

Les acteurs ou les structures exerçant des activités de contrôle sont les suivants :

La Direction de l'immobilier

La Direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le Conseil d'Administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne.

Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants.

La direction de l'immobilier comprend quinze (15) membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

Le Comité immobilier

Le Comité immobilier se réunit périodiquement. Il procède aux études d'opportunité sur les projets d'acquisition, de construction ou de cession d'actif immobilier, valide leur intérêt, et prépare les décisions d'arbitrage et d'investissement selon les orientations stratégiques du groupe. Il est composé de trois (3) membres.

La Direction administrative et comptable

La Direction administrative et comptable administre les systèmes de comptabilité générale et analytique de la société, ainsi que la trésorerie. Elle gère également les aspects réglementaires et fiscaux en liaison avec la direction juridique et la direction fiscale. Elle assure enfin la planification budgétaire et le contrôle de gestion sur la base d'un reporting trimestriel et effectue de façon ponctuelle des analyses spécifiques.

La Direction juridique

La Direction juridique est responsable de la sécurité juridique des activités, des engagements et opérations effectuées par le groupe. Dans le cadre de ses missions, elle intervient en amont avec une activité de conseil auprès de la Direction générale, des Directions fonctionnelles et opérationnelles ; elle est aussi en charge de la gestion des éventuels contentieux. Elle veille également à la protection juridique des marques du groupe et à la conformité des réglementations notamment financières.

La Direction juridique est également chargée de la gestion centralisée de la couverture des risques et de la gestion d'un programme d'assurance groupe (polices dommages-ouvrages, responsabilité civile, transport etc.).

La Direction Fiscale

La Direction fiscale est en charge de la définition et de la mise en œuvre de la politique fiscale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE. La Direction fiscale est chargée de valider les options fiscales et de la revue de l'ensemble des déclaratifs fiscaux de la société.

La Direction de l'audit interne

La Direction de l'audit interne a pour objectif d'apporter au Président de la société l'assurance que le système de contrôle interne répond à la double obligation de sécurité des actifs et d'efficacité économique. L'audit interne intervient dans le but :

- d'exprimer un avis sur le niveau de contrôle interne et sur l'efficacité de l'organisation des fonctions concernées,
- d'informer la Direction Générale des insuffisances relevées et des risques encourus,
- de recommander des mesures correctives et préconiser des actions d'améliorations.

Composée d'une équipe pluridisciplinaire présente au niveau du Groupe, la Direction de l'Audit Interne propose annuellement dans le cadre du Plan d'audit Groupe a minima une thématique spécifique relative à FIDUCIAL REAL ESTATE. Cette thématique fait l'objet d'une validation par la Direction Générale.

À l'issue de la ou des missions diligentées, les résultats des travaux sont présentés à la Direction Générale. Un plan d'action est défini, dont la mise en œuvre est suivie par la Direction de l'Audit Interne.

À ce titre et compte tenu de son périmètre d'activité, la Direction de l'Audit interne est invitée au Comité d'Audit et au Comité RSE.

La Direction de l'Audit interne a poursuivi ses interventions en liaison avec les Directions Générales et opérationnelles concernées, à savoir :

- La mise à jour des procédures métier accessibles par les collaborateurs concernés.
- Le déploiement d'un e-learning dédié à la loi Sapin 2 relatif au dispositif anti-corruption ;
- L'élaboration de la cartographie des risques concernant les activités immobilières ;
- La supervision de la réglementation RGPD en collaboration avec le service juridique et le métier afin de répondre aux nombreuses sollicitations en la matière.
- Un plan d'audit décliné en missions réalisé sur le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance.
- L'animation d'un groupe de travail annuel sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme auquel participe les collaborateurs concernés de FIDUCIAL REAL ESTATE.

Le Comité d'Audit

La mission du Comité d'Audit n'est pas détachable de celle du Conseil d'Administration qui garde la responsabilité d'arrêter les comptes sociaux et consolidés.

Le Comité d'Audit a pour mission de suivre et de contrôler le processus d'élaboration des comptes et de l'information financière.

Composition et fonctionnement

Le Comité d'Audit (ci-après désigné « le Comité ») est composé d'au moins trois (3) membres, désignés par le Conseil d'administration de la Société et choisis au sein de ce Conseil. Ils sont nommés pour une durée coïncidant avec celle de leur mandat de membre du Conseil d'administration. Le mandat des membres du Comité peut être renouvelé et ce, en même temps que le mandat des membres du Conseil d'administration.

Les critères d'appréciation des compétences et d'indépendance sont identiques à ceux appliqués aux administrateurs.

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

Les membres du Comité peuvent s'adjoindre une personne extérieure disposant d'une expérience professionnelle en matière financière ou comptable.

Attributions

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce et aux réglementations européenne et nationale applicables aux établissements de crédit, le Comité d'Audit assure le suivi des questions relatives à l'élaboration et au contrôle des informations comptables et financières et ainsi que celui des risques de toutes natures auxquels la Société est exposée.

À cet effet, il est, notamment, chargé des missions suivantes:

1. Suivi du processus d'élaboration de l'information financière,
2. Suivi de l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne,
3. Émission d'une recommandation sur les Commissaires aux Comptes proposés à la désignation par l'Assemblée Générale,
4. Suivi de la réalisation par les Commissaires aux Comptes de leur mission,
5. Vérification du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance définies par les dispositions applicables en la matière,
6. Approbation de la fourniture des services mentionnés à l'article L.822-11-2 du Code de commerce,
7. Compte-rendu régulier au Conseil d'administration de l'exercice de ses missions.

Le Comité RSE

Le Comité RSE est composé de trois (3) membres dont un (1) membre indépendant qui en assure la Présidence.

Le Comité donne des avis et recommandations au Conseil d'administration sur :

- la revue de la politique RSE du Groupe, des principaux risques et opportunités RSE et des grands axes de la communication RSE ;
- la revue/ mise en place du bilan et de la trajectoire carbone du Groupe ;
- la revue du processus d'élaboration de l'information extra-financière ;
- la réalisation du suivi de la stratégie de la Société en termes qualitatifs et quantitatifs et le suivi des systèmes de reporting ;
- l'appréciation des risques et des opportunités en matière de performance sociétale et environnementale.

Les Commissaires aux comptes

Dans le cadre de leurs diligences de certification des comptes annuels et consolidés, les commissaires aux comptes sont amenés à prendre connaissance de l'organisation et du fonctionnement des procédures de contrôle interne en application et, s'il y a lieu, à émettre des recommandations visant à améliorer ces procédures.

Les Co-Commissaires aux Comptes ont participé aux deux réunions du Comité d'Audit et du Conseil d'Administration relatif à l'arrêté des comptes semestriels et annuels.

1.8.1.2 Les procédures significatives quant à leur impact sur le patrimoine ou sur les résultats de la société

L'organisation de la société a conduit à la mise en place des principales procédures de contrôle interne :

- De fonctionnement courant, qui fixent les règles de décision et de circulation des documents pour les fonctions opérationnelles de l'entreprise et déterminent les pouvoirs conférés à chaque intervenant ;
- D'engagement de dépenses (salaires, frais généraux, gros entretiens, investissements) qui obéissent à des règles précises : chaque dépense doit faire l'objet d'une autorisation avant d'être engagée, selon un processus hiérarchique défini ;
- De contrôle budgétaire permettant d'assurer un suivi analytique de la performance de chaque centre budgétaire, une analyse des charges et la maîtrise de leur évolution ;
- Relatives à la gestion des ressources humaines : mise en œuvre des recrutements, évolution de la masse salariale, contrôles des frais de déplacement ;
- De facturations, établies selon un rythme trimestriel ;
- De délégations de signature bancaire limitées, permettant d'assurer la sauvegarde du patrimoine.

En complément, des procédures de contrôle interne spécifiques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ont été déployées. Le contrôle interne existant au sein de la fonction comptable s'analyse de la façon suivante :

- La fonction comptable, placée sous l'autorité du directeur administratif et comptable, est centralisée afin de permettre une meilleure maîtrise et une rationalisation de l'information financière et comptable des différentes entités du groupe (FIDUCIAL REAL ESTATE, notamment) ;
- La comptabilité de la société et des filiales de la branche prestations de services est tenue sur un progiciel comptable, celle des filiales de l'activité foncière sur un applicatif professionnel ;
- Chaque collaborateur comptable a un rôle et des responsabilités clairement définis. Au-delà des enregistrements comptables, ils effectuent un suivi permanent des comptes qui sont sous leur responsabilité ;
- La Direction Administrative et Comptable effectue par ailleurs une supervision permanente des travaux de son équipe et participe activement à l'élaboration des arrêtés annuels et intermédiaires ;
- Le système de reporting financier trimestriel permet de suivre l'évolution de la performance de la société afin de la comparer au budget ;
- Les comptes semestriels et annuels font l'objet d'un examen par les commissaires aux comptes de la société ; chaque semestre, les états financiers de chaque filiale sont envoyés au service de consolidation du groupe. Celui-ci analyse et contrôle les fichiers fournis par les responsables comptables de chacune des filiales et les intègre dans un programme de consolidation « Talentia CPM consolidation reporting ». Il assure également les retraitements de consolidation ;
- Le département juridique gère l'ensemble des questions légales et réglementaires relatives :
 - à la gestion administrative des contrats et des assurances,
 - à la préparation des séances des Comités d'Audit, des Comités RSE, des Conseils d'Administration et d'Assemblées Générales.

1.8.2 - Gestion des risques

Risques financiers

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2024 s'élève à 161.6 M€ (Cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 67 %.

Risque de change :

Au 30/09/2024 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en Suisse. Ces activités représentent des actifs immobiliers bruts de 44.742 K USD et de 105.241 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Dollars / euros	0,8932	0,9439	1,0259
Francs suisses / euros	1,0594	1,0342	1,0459

Risque sur actions :

Au 30/09/2024 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques et assurances

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

FIDUCIAL REAL ESTATE a fait élaborer des contrats d'assurance qui garantissent :

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1.9 - Vérification des mandats arrivant à échéance

1.9.1 - Mandats des administrateurs

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2024.

1.9.2 - Mandats des Co-Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Co-Commissaires aux Comptes n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2024.

1.10 - Résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire annuelle

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

- L'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice,
- L'affectation du résultat de l'exercice,
- L'approbation des conventions réglementées,
- Les pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024

Présentation

Dans le cadre des 1^{ère} et 2^{ème} résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 30 septembre 2024 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes, faisant ressortir respectivement un bénéfice de 11 956 531,83 euros et un résultat net de l'ensemble consolidé de 32,5 millions d'euros.

Au niveau du Groupe, le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de 54 361 euros, ainsi que l'impôt correspondant.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.

L'activité et les résultats de cet exercice sont présentés au sein du Rapport Financier Annuel de la Société ainsi que dans le Rapport de gestion disponibles sur le site de la Société : www.fiducial-real-estate.fr

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2024 - Rapport de gestion - Rapport sur le gouvernement d'entreprise - Rapports des Commissaires aux Comptes - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2024 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés faisant apparaître un bénéfice de **11 956 531,83 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate qu'aucune dépense et charge visée par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2024 - Rapport de gestion - Rapport sur le gouvernement d'entreprise - Rapports des Commissaires aux Comptes - Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes consolidés de la société arrêtés au 30 septembre 2024 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 septembre 2024 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de **32,5 millions d'euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de 54 361 euros au niveau du Groupe, ainsi que l'impôt correspondant.

En conséquence, l'Assemblée générale donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Résolution 3 : Affectation de résultat et distribution de dividendes

Présentation

Sous la 3^{ème} résolution, il vous est proposé de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2024 et de constater le montant du bénéfice distribuable.

Il est ainsi proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 3,60 € par action.

Pour rappel, au titre de l'exercice précédent, il a été distribué un dividende s'élevant à 3,30 par action.

Troisième résolution

Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,

décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de **11 956 531,83 €** de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice **11 956 531,83 €**

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur **34 600 445,96 €**

Formant un bénéfice distribuable de **46 556 977,79 €**

Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires **8 690 400,00 €**

Soit un dividende de 3,60 € par action

Le Solde au compte « report à nouveau créditeur » **37 866 577,79 €**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée générale constate, en outre, qu'au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par la société dans les conditions suivantes :

Exercices	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2023
	€	€	€
Éligibles (*)	132 287,50	145 516,25	174 619,50
Non éligibles (*)	5 902 712,50	6 492 983,75	7 791 580,50
Total	6 035 000,00	6 638 500,00	7 966 200,00

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

Résolution 4 : Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce

Présentation

Sous la 4^{ème} résolution, il vous est demandé d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes visés à l'article L.225-38 du Code de commerce et de prendre acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce - Rapport sur les conventions réglementées

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application dudit article n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice écoulé.

Résolution 5 : Pouvoirs en vue des formalités

Présentation

La 5^{ème} résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

Cinquième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement des formalités requises.

1.11 - Contrôles des co-commissaires aux comptes

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport de vos Co-Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,
- de leur rapport sur les comptes consolidés,
- de leur rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce,

Nous vous demandons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés et de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration

2

Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)



Royan (17) - Projet

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2024 12 mois	30.09.2023 12 mois	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois
--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

CAPITAL EN FIN D'EXERCICE

Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-

OPÉRATIONS et RÉSULTATS

Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	11 956 592	12 658 297	8 399 053	-86 613	4 151 277
Impôts sur les bénéfices	60	125	50	25	-
Participation des salariés		-	-	-	-
Dotations amort. et provisions		-	-	100 000	338 572
Résultat net	11 956 532	12 658 172	8 399 003	13 362	4 489 848
Résultat distribué	8 690 400 ⁽¹⁾	7 966 200	6 638 500	6 035 000	-

RÉSULTAT PAR ACTION

Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	4,95	5,24	3,48	-0,04	1,72
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	4,95	5,24	3,48	0,01	1,86
Dividende attribué	3,60 ⁽¹⁾	3,30	2,75	2,50	-

PERSONNEL

Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



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