



EVERFI
3 chemin du Jubin - Bâtiment 1
69570 Dardilly



EXCO & ASSOCIES
42 avenue de la Grande-Armée
75017 Paris

FIDUCIAL REAL ESTATE

Rapport des commissaires aux comptes **sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 30 septembre 2024

EVERFI
S.A.R.L. d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital de 40 000 euros – 511 535 882 RCS Lyon
Membre de la CRCC de Lyon - Rhône

Exco & Associés
S.A.S. de commissariat aux comptes
Capital de 100 000 euros – 519 767 735 RCS Paris
Membre de la CRCC de Paris

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société anonyme

RCS Nanterre 955 510 599

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2024

Aux actionnaires de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2024, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

- **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

- **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er octobre 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS - POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

- **Evaluation des immeubles de placement**

Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2024 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé. Les notes « 3.5.2.3 - Immeubles de placement » et « 3.5.4.1 Note 1 - Actifs immobilisés » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment que des expertises sont diligentées, tant en interne qu'en externe, afin de s'assurer que la Valeur Nette Consolidée des immeubles et au moins égale à leur valeur d'expertise et qu'à défaut des provisions sont constatées.

Les expertises réalisées sur ces actifs reposent sur l'application des trois méthodes suivantes :

- La méthode dite par le revenu auquel est appliqué un taux de rendement attendu ;
- La méthode par comparaison avec des transactions récentes dans un même marché pour des locaux de même nature ;
- La méthode par le foncier en considérant pour un bien les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre soit au bâtiment existant ;

Les loyers et taux de rendement, retenus par la direction, peuvent sensiblement varier selon la nature des biens loués et les zones géographiques concernées. A la clôture de chaque exercice, la direction s'assure que la valeur comptable de ces actifs immobiliers ne présente pas de risque de perte de valeur. Nous avons considéré le contrôle de la valorisation de ces actifs comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe en fonction des normes en vigueur. Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et nous avons notamment apprécié :

- L'évaluation des immeubles de placement pour lesquels des expertises indépendantes étaient disponibles ;
- La cohérence des loyers et des taux de rendement retenus par la direction dans ses tests de valorisation, en fonction des zones géographiques concernées, et des différentes natures de biens loués ;
- L'analyse de la sensibilité des valorisations des immeubles de placement, faites par la direction, en fonction des variations des taux de rendement retenus.

Nous avons, par ailleurs, apprécié le caractère approprié des informations présentées au titre des tests de perte de valeur des immeubles de placement dans l'annexe aux états financiers consolidés de la société.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe données dans le rapport sur la gestion du conseil d'administration. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

- **Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel**

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L. 451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Président du conseil d'administration. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

- **Désignation des Commissaires aux comptes**

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société FIDUCIAL REAL ESTATE par l'assemblée générale du 29 mars 2024 pour EVERFI ainsi que pour EXCO & ASSOCIES.

Au 30 Septembre 2024, EVERFI et EXCO & ASSOCIES étaient dans la première année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration.

RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

- **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

- **Rapport au comité d'audit**

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) N°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Everfi

A Dardilly, le 31 janvier 2025



Emmanuelle Vicente

Exco & Associés

A Paris, le 31 janvier 2025



François Verdier

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2024			30.09.2023
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	26 333	613	25 720	26 053
Immeubles de placement	1	860 401	216 022	644 379	640 559
Immobilisations corporelles	1	2 206	500	1 706	316
Actifs financiers	1	2 172	2	2 170	3 206
Actifs d'impôts différés	7	0	-	0	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		891 112	217 137	673 976	670 134
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	4 710	926	3 784	4 171
Clients et autres débiteurs	3	17 564	542	17 022	18 405
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	19 754		19 754	20 158
TOTAL ACTIFS COURANTS		42 029	1 468	40 560	42 734
TOTAL ACTIF		933 141	218 605	714 536	712 868

75017 Paris
Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris
1308

3.1 - Bilan consolidé

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2024	30.09.2023
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	446 627	425 882
Résultat net - Part Groupe	-	32 540	32 082
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-	504 167	482 964
Participation ne donnant pas le contrôle		1 563	1 530
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		505 730	484 494
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	3 053	2 560
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	4 396	3 953
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	8	129 533	141 209
Passifs financiers long terme	8	15 262	14 919
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		149 191	160 080
Passifs courants			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	8	37 780	37 417
Passifs financiers court terme	8	1 538	108
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	16 992	27 315
Dettes sur immobilisations	9	253	894
TOTAL PASSIFS COURANTS		56 563	65 735
TOTAL PASSIF		714 536	712 868

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 267 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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

	Notes	30.09.2024	30.09.2023
CHIFFRE D'AFFAIRES DONT REVENUS LOCATIFS	13	86 507	86 959
Achats consommés	-	-1 273	-2 179
Charges de personnel	-	-7 093	-6 604
Charges externes	14	-19 241	-19 794
Impôts et taxes	-	-6 757	-5 980
Dotations aux amortissements et dépréciations	15	-16 870	-15 945
Reprises de provisions pour dépréciations	15	2 025	891
Autres produits d'exploitation	16	2 914	4 305
Autres charges d'exploitation	16	-1 957	-2 622
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	38 253	39 030
Autres produits et charges opérationnels	17	-141	-218
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	38 112	38 813
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	417	178
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 751	-5 941
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	18	-5 334	-5 763
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	18	662	-442
CHARGE D'IMPÔT	19	-719	-372
RÉSULTAT NET	-	32 722	32 235
dont part revenant au Groupe	-	32 540	32 082
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	182	153
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS ORDINAIRES	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		13,56	13,35
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		13,56	13,35

Présentation du résultat global :

RÉSULTAT NET	Ref	32 722	32 235
Écarts de conversion	18	-1 726	-3 451
Écarts actuariels PIDR	-	-20	9
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	-1 444	53
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-	-
RÉSULTAT GLOBAL		29 533	28 846
Part du groupe	 EXCO	29 351	28 693
Participation ne donnant pas le contrôle	& Associés	182	153

42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes Inscrite à la CRCC de Paris

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2024	30.09.2023
Opérations d'exploitation			
Résultat net	-	32 722	32 235
Amortissements et provisions	1	15 408	15 026
Plus et moins-values de cession	-	-485	-1 158
Impôt différé	19	137	-18
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10	1 295	-1 412
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	49 078	44 673
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-20 686	-29 447
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 494	3 594
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-293	-812
Cessions d'actifs financiers	1	156	675
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	-643	422
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-4	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-19 977	-25 567
Opérations de financement			
Dividendes versés	-	-8 115	-6 781
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	22 481	20 977
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-28 769	-26 384
Variation des comptes courants	-	-9 551	-9 838
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	-943	247
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-24 897	-21 779
VARIATION DE TRÉSORERIE	4	4 204	-2 673
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	4	10 153	12 826
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	4	14 357	10 153

Exco
& Associés
 42, avenue de la Grande Armée
 75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
 Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308

3.4 - Tableau de variation des capitaux propres (en Milliers d'euros)

	Note	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Ecart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2022		25 000	336 264	35 227	56 527	7 895	460 913	1 519	462 432
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-6 638				-6 638	-143	-6 781
Affectation du résultat		-	35 227	-35 227			-	-	-
Résultat 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		-					-0	0	-0
Autres variations					-4		-4		-4
Au 30/09/2023		25 000	364 853	32 082	56 585	4 444	482 964	1 530	484 494
Opérations sur capital									
Dividendes versés			-7 966				-7 966	-148	-8 115
Affectation du résultat			32 082	-32 082			-	-	-
Résultat de l'exercice				32 540			32 540	182	32 722
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8				-1 444		-1 444		-1 444
- Écarts actuariels PIDR	6				-20		-20		-20
- Écarts de conversion						-1 726	-1 726		-1 726
Variation de périmètre			-2				-2	-0	-2
Autres variations					-179		-179		-179
Au 30/09/2024		25 000	388 966	32 540	54 942	2 718	504 167	1 563	505 730

EXCO
& Associés

42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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 2024 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 2024 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 2023, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne, et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023 :

- Amendement IAS 1 - Information à fournir sur les méthodes comptables
- Amendement IAS 8 - Définition d'une estimation comptable
- Amendement d'IAS 12 - Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2
- Amendement IAS 12 - Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2024 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.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne, et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2024 :

- Amendement à IFRS 16 - Passif de location relatif à une cession-bail
- Amendements à IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 - Accords de financement fournisseurs

Date d'arrêt des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2025.

 **Exco & Associés**
42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris
Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1306

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 30 septembre N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- utilisation de situations comptables établies au 30 septembre N pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du Groupe ;
- élimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

3.5.1.4 - Écart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

Des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;

Des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

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



EXCO & Associés
42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commerce de Courtage Immobilier

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 et d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

Ils font l'objet d'un test annuel global de valorisation (cf. note 1).

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

- dans le bilan d'ouverture au 1^{er} octobre 2004, certains immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation à la valeur de marché conformément à une des options offertes par la norme IFRS 1 ;
- les frais d'acquisition sont désormais incorporés au coût d'entrée des immeubles avec un effet rétrospectif.

Par application des normes IAS 40 et IAS 16, le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de mettre en œuvre une approche par composants sur l'ensemble de ses actifs immobiliers selon la grille de décomposition suivante :

Décomposition	% de valeur d'achat du bien	Durée utilité (fonction du type d'immeubles)
Gros œuvre	Entre 60 % et 75 %	Entre 36 ans et 72 ans
Façades	Entre 15 % et 20 %	Entre 35 ans et 40 ans
Installations générales	Entre 5 % et 20 %	Entre 15 ans et 30 ans
Agencements	Inférieur ou égal à 5 %	10 ans

Conformément à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et ne disposant pas de programme pluri annuel de grosses réparations, il n'a pas été créé de composant particulier pour ces grandes révisions qui se trouvent de fait incluses dans les 4 autres composants.

Par référence en outre à l'avis 2003-E du CNC, deux méthodes différentes d'évaluation ont été utilisées, à savoir :

- Pour les immeubles « non réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : la méthode de la reconstitution du coût historique amorti a été appliquée visant à retenir la valeur nette comptable après recalcul rétrospectif des amortissements depuis l'origine suivant la grille de décomposition précitée ;
- Pour les immeubles « réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : il a été retenu comme coût d'entrée la valeur de marché qui constitue la nouvelle base amortissable à laquelle s'applique la grille de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

S'agissant des immeubles de placement destinés à être conservés durablement, une dépréciation éventuelle est constatée dans l'hypothèse où la valeur nette comptable s'avérerait supérieure à la plus élevée des 2 valeurs suivantes :

- valeur d'utilité définie par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow) ;
- valeur de marché.

S'agissant des immeubles destinés à être cédés, la valeur d'inventaire retenue est la plus faible entre la valeur nette comptable et la valeur de cession nette des frais de commercialisation.

Crédit bail immobilier :

Conformément à la norme IAS 40 et 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 d'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.

EXCO
S. Associés

42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr

Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308

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'immeubles 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.

 **Exco**
& Associés
42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris
Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2024, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2024	2023
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SAÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE HYÈRES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ARC-EN-CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TRÈFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Exco
& Associés
42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr

Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2024	2023
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. (cf. note)	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG		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%

Exco
& Associés
 42, avenue de la Grande Armée
 75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
 Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2024	2023
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 :

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024 le périmètre a subi la variation suivante :

- Transmission universelle de patrimoine de la société SOLABEL BV au profit de la société ESCURIAL.
En date du 3 juillet 2024.

 **Exco**
& Associés
42, avenue de la Grande Armée
75016 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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	30.09.2023	Variation de périmètre	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte ou réévaluation	Acq. et créations	Dim.	30.09.2024
Immobilisations incorporelles	27 002					-669	26 333
TOTAL	27 002	-		-	-	-669	26 333
Immobilisations corporelles							
Constructions	13					-	13
Installations techniques	41					-	41
Autres immobilisations corporelles	144	-		-	-	-	144
Droits d'utilisations sur im. corporelles	474	-		45	1 552	-62	2 009
Total immobilisations corporelles	672	-		45	1 552	-62	2 206
Immeubles de placement							
Terrains	114 741	-	-387	383	130	-245	114 622
Constructions	612 454	-	-329	5 743	37	-1 086	616 819
Agencements	27 198		-46	776	717	-30	28 614
Installations techniques	2 002		-	-		-	2 002
Immobilisations en cours	86 114		1 090	-6 902	18 251	-207	98 345
Avances et acomptes			-	-		-	
Total immeubles de placement	842 508	-	327	0	19 135	-1 569	860 401
TOTAL	843 180	-	327	45	20 686	-1 631	862 608
Actifs financiers							
Autres titres immobilisés			-	-		-	
Autres immo. financières	3 207	-	-1	-1 171	293	-156	2 172
TOTAL	3 207	-	-1	-1 171	293	-156	2 172
TOTAL GENERAL	873 389	-	326	-1 126	20 979	-2 455	891 112

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 diligentées, 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 2023/2024 est de 14 M€ (13.9 M€ en 2022/2023).

Les provisions constatées sont d'un montant peu significatif. Elles représentent au 30/09/2024 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 €/m² et, pour les seuls actifs de bureaux, 80 % ont une VNC inférieure à 1.750 €/m².
- 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 2023	En %	VN 2023	En %	VB 2024	En %	VN 2024	En %
IDF et capitales	178	26 %	143	28 %	179	26 %	142	27 %
Grandes Métropoles	180	27 %	131	25 %	181	26 %	129	25 %
Villes de Province	320	47 %	245	47 %	320	47 %	246	48 %
Total Bureaux	678	100 %	519	100 %	680	100 %	517	100 %
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	843		641		860		644	

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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 et indépendants. 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, Papers Immobilier, qui donnent, 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 2024 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m²/an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	4,5 à 6,5 %	6,0 à 7,5 %	3,0 à 4,5 %	350 à 750 €/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	5,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	5,0 à 6,0 %	140 à 210 €/m²	35 à 55 €/m²	120 à 180 €/m²
Province	7,0 à 10,0 %			120 à 170 €/m²		

* 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	70 438	70 438
La valeur de l'immobilier ressort à	1 006 264	880 481
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-125 783	-97 831
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	167 711	125 783

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 905 637 K€ pour un taux de 7 % et 792 433 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 741 457 K€.

Immobilisations incorporelles

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

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'actifs. S'il n'existe pas de transactions récentes sur des sociétés comparables, ces coefficients sont toutefois usuellement retenus pour valoriser des fonds d'activités de gestion immobilière (entre 2 et 3 fois les honoraires) et de placements (entre 0,3 et 0,5 fois les honoraires perçus).

EXCO
Associés

42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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 8.9 fois l'EBE (dernière publication annuelle de juin 2024).

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 coût du capital de 9.9 % retenant un coût sans risque (OAT France maturité 10 ans oct 2024) de 2.91 %, une prime de risque de 6.13 % (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 coût 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

Suite à la levée d'option sur le bien de l'Ellipse (Dame de l'Arche) en aout 2024, le dernier bien financé en crédit-bail figure au bilan pour une valeur brute de 14 294 K€. Ce montant se répartit entre le terrain pour 2 741 K€ et les constructions pour 11 553 K€.

La répartition géographique des biens détenus figurant au bilan est la suivante :

(En milliers d'euros)	30/09/2024			
	France	Europe	USA	Total
Immeubles de placement - brut	662 477	157 683	40 242	860 401
Immeubles de placement - amortissements et provisions	189 258	20 057	6 706	216 022
IMMOBILIER DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	473 218	137 626	33 535	644 379
Dont immobilisations en cours	48 571	49 774	0	98 345

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+18 251 K€), les écarts de change (+1 090 K€), les mises en exploitation de l'exercice (6 902 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2023	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2024
Immobilisations incorporelles	949	-		301	-637	613
TOTAL	949	-		301	-637	613
Immobilisations corporelles						
Constructions	13	-		-	-	13
Installations techniques	22	-		6	-	27
Autres immobilisations corporelles	98	-		27	-	126
Droits d'utilisations sur im. corporelles	223	-		173	-62	334
Total Immobilisations corporelles	356	-	-	206	-62	500
Immeubles de placement						
Constructions	190 713	-73	-	14 239	-1 456	203 424
Agencements	9 818	-32	-	1 227	-26	10 987
Installations techniques	1 419	-	-	193	-	1 612
Immobilisations en cours	-	-		-	-	-
Total Immeubles de placement	201 950	-105	-	15 659	-1 482	216 022
TOTAL	202 306	-105	-	15 865	-1 544	216 522
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	1	-				2
TOTAL	1	-	-	-	-	2
TOTAL GÉNÉRAL	203 255	-105	-	16 166	-2 181	217 137

EXCO
-& Associés

Tel: 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Note 2 - Stocks

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

Stock en valeur brute au 30.09.2023	4 860
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	
Variation de stocks marchands de biens et divers	-149
Stock en valeur brute au 30.09.2024	4 710

La baisse du stock est principalement liée au prix de revient des ventes intervenues sur l'exercice pour un montant de 180 K€ (cf. note 13).

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2024	30.09.2023
Avances et acomptes versés	2 174	3 194
Créances Clients	7 554	9 427
Autres créances		
Créances sociales	25	20
Créances fiscales	2 801	3 015
Débiteurs divers	2 342	2 879
Comptes courants	1 906	
Créances fiscales IS	6	13
Sous total autres créances	7 079	5 928
Charges constatées d'avance	757	808
TOTAL	17 564	19 357

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 3 405 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2023	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2024
Dépréciations sur stocks	689		237		926
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	404		71	-180	295
Dépréciations sur clients douteux	423		68	-369	122
Dépréciations sur débiteurs divers	125		-		125
TOTAL	1 641	-	376	-549	1 468

• Échéancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 621	141	75	14	585	7 436
Créances clients douteux	-				119	119
Provision pour créances clients	295				-	295
Provision créances clients douteux	42				80	122

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023	VARIATION
Placements de trésorerie	11 481	11 066	415
Disponibilités	8 272	9 092	-820
Total actif	19 754	20 158	-404
Concours bancaires	-5 397	-10 005	4 608
Total passif	-5 397	-10 005	4 608
Trésorerie Nette	14 357	10 153	4 204

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2024		30.09.2023
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	11 481	750 174	11 066



174 Paris
 Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
 Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
 Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Au 30.09.2024, 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 4 203 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 2024, 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)	30.09.2023	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2024
				utilisées	non utilisées	
Provisions avantage au personnel	299	20	66	-14	-57	314
Provisions pour risques	2 261		925	-385	-62	2 739
TOTAL	2 560	20	991	-399	-119	3 053

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 2024 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 : 2 % constant

■ Age de départ à la retraite : 67 ans

■ Taux de Charges sociales : Entre 23 % et 41 % selon la CSP

■ Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 3,31 %

■ 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.

Les provisions pour risques comprennent les risques liés au personnel et à l'activité.

Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit au titre de l'exercice clos au 30 septembre 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.

Pour information le montant de l'impôt qui serait dû par l'ensemble des sociétés du périmètre serait de 7.7 M€.

 **Exco**
& Associés
42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris
Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris
1308

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)	30.09.2024	30.09.2023	
Retraitement immobilier	2 306	2 087	
Écart de conversion	2 224	1 866	
Provision pour impôts	-	-	
Différences temporaires fiscalités locales			
Décalage résultat	-	-	
Autres	-134		
Impôts différés nets	4 396	3 953	
Actifs d'impôts différés	-0	0	
Passifs d'impôts différés	-4 396	-3 953	
Impôts différés nets	-4 396	-3 953	
	2024	Variation	2023
Actifs d'impôts différés	-0	0	0
Passifs d'impôts différés	-4 396	443	-3 953
Impôts différés nets	-4 396	-443	-3 953
Variation		-443	
Incidence Résultat		-137	
Ajustement provision impôt		-174	
Écart de conversion		-133	
Variation		-443	

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2024	30.09.2023
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	7 215	22 504
Retraitement immobilier	237 039	214 161
Retraitement IFRS 9	344	1 772
Provision pour départ à la retraite	-285	-273
Provision pour grosse réparation	4 208	4 172
Provision pour impôts	-	-
Écart de conversion	1 740	3 892
Autres retraitements	1 474	-
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	-34	-25
Décalage résultat ⁽¹⁾	16 534	14 637
Autres	-5 123	-5 378
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	261 373	251 569

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

Pour information, dans le cas où les sociétés du groupe FRE qui font partie du périmètre d'intégration fiscale devaient supporter directement leur imposition, l'impact dans les comptes consolidés serait le suivant sur les principaux postes

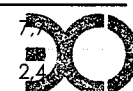
En millions d'euros	30.09.2024	Impact ID	30.09.2024 avec impact ID
Capitaux propres consolidés	505,7	-73,2	432,5
Passif d'impôts différés	4,4	65,5	69,9
Dettes fournisseurs et autres dettes ⁽¹⁾	16,9	7,7	24,6
Charges d'impôts ⁽²⁾	-0,7	-10,1	-10,8
RÉSULTAT	32,7	-10,1	22,6

⁽¹⁾ Les impôts différés restent à payer par la société tête de groupe d'intégration fiscale envers qui les sociétés du Groupe FRE auront une dette à la clôture des comptes

Dont impôt social pris en charge dans le cadre de l'intégration fiscale

Dont impôt différés attachés aux sociétés du périmètre d'intégration fiscale

⁽²⁾ TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES FISCALEMENT



Exco
& Associés

10, rue de la Grande Armée

75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735451 - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2023	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	30.09.2024
EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT						
Emprunts étab. de crédit	158 409	20 276	22 367	-	1 038	157 356
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	-	5 924	-	-	4 232
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	273	273
ICNE	56	-	-	-	-0	55
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	-	-	-4 608	-	5 397
PASSIFS FINANCIERS						
Dépôts de garantie	14 556	634	262	-	0	14 929
Dettes financières diverses	229	19	47	-	-	200
Passif sur contrat	242	1 552	169	-	45	1 670
TOTAL	193 653	22 481	28 769	-4 608	1 355	184 112

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour +1 038 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros,
- pour 273 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts,
- pour 45 K€ de réévaluation de contrats de location.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 20 276 K€ avec pour caractéristiques :

- Financements bancaires sans hypothèque d'une durée de 5 ans, au taux Euribor 3 Mois + 1.7 % marge d'un montant de 7 276 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 11 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 1.5 % pour l'exercice d'un montant de 4 500 K€.
- Emprunt non hypothécaire d'une durée de 11 à 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 1.5 % pour l'exercice d'un montant de 8 500 K€.

• Analyse par échéance :

30.09.2024				
	Montant	À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	31 059	61 748	64 550
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232	996	3 236	-
Instruments financiers dérivés	273	273	-	-
ICNE	55	55	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 929	955	-	13 974
Dettes financières diverses	200	-	-	200
Passif sur contrat	1 670	583	1 087	-
TOTAL	184 112	39 318	66 071	78 724
30.09.2023				
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
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	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 556	-	-	14 556
Dettes financières diverses	229	-	-	229
Passif sur contrat	242	108	-	-
TOTAL	193 653	37 520	77 451	78 685

 **Exco**
& Associés

75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 319 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

• Analyse par devise :

30.09.2024			
	Total	Euros	Autres devises
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	114 182	43 174
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232	4 232	-
Instruments financiers dérivés	273	273	-
ICNE	55	55	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397	-
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	14 929	14 898	30
Dettes financières diverses	200	200	-
Passif sur contrat	1 670	1 670	-
TOTAL	184 112	140 907	43 205
30.09.2023			
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
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	-
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	14 556	14 527	30
Dettes financières diverses	229	229	-
Passif sur contrat	242	242	-
TOTAL	193 653	150 425	43 228

• Analyse par taux :

30.09.2024				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	80 584	52 806	23 966
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232			4 232
Instruments financiers dérivés	273	273		
ICNE	55	55		
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 929	14 929		
Dettes financières diverses	200	200		
Passif sur contrat	1 670	1 670		
TOTAL	184 112	103 108	52 806	28 198
30.09.2023				
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
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		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 556	14 556		
Dettes financières diverses	229	229		
Passif sur contrat	242	242		
TOTAL	193 653	113 170	38 799	41 674



Exco
& Associés

42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308

• Informations sur les crédits bails Immobiliers :

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD ¹	Échéances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2023	2	33 141	10 156	5 924	4 232	-
Exercice 2024	1	11 484	4 232	996	3 236	-

¹ CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2024

• 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 %. À 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 30.09.2024, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +345 K€ contre +1 789 K€ au 30.09.2023.

Type opération	2024		2023	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	91 193	345	116 599	1 789
Fixi 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	5 616	3 498
Emprunt n° 2	30 682	R ET LTV 1	405	-
Emprunt n° 3	48 309	R ET LTV 1	22 920	17 617
Emprunt n° 4	8 437	R ET LTV 1	912	212
Emprunt n° 5	570	R ET LTV 1	298	-
Emprunt n° 6	2 020	R ET LTV 1	686	516
Emprunt n° 7*	45 000	R ET LTV 2	28 308	38 908
Emprunt n° 8**	8 000	R ET LTV 2	-	8 000
Emprunt n° 9	5 000	R ET LTV 1	4 487	4 186
Total emprunts avec covenants	171 590		63 632	72 937

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

** Ligne de financement actuellement en cours d'un montant de tirage total de 80 M€

Ratio de covenants à respecter

Libellé Covenant	Modalités calcul	Ratio à respecter	Ratio
R	Dettes consolidées / Montant annuel des revenus locatifs	< 2,5 %	2,09 %
LTV 1	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< 65 %	55,1 %
LTV 2	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< 70 %	50,17 %

EXCO
& Associés
 42, avenue de la Grande Armée
 75017 Paris
 Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
 Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
 Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2024	30.09.2023
Fournisseurs	5 452	7 797
Avance acomptes	12	36
Comptes courants	306	7 927
Dettes diverses	1 246	1 938
Dettes sociales	1 318	1 175
Dettes fiscales	8 413	8 206
Dettes fiscales (IS)	213	205
Autres dettes	11 508	19 467
Produits constatés d'avance	32	32
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	16 992	27 315
Dettes sur immobilisations	253	894
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	17 245	28 209

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	4 220	1	48	0	1 183	5 452
Dettes sur immobilisations	253				-	253

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	30.09.2023	Écart de conversion	Variation de périmètre et autres mouvements	Variation	30.09.2024
Variation de stocks marchands de biens	4 860	-	-	-149	4 710
Clients et autres débiteurs	19 357	-34		-3 665	15 658
Dettes fournisseurs et autres dettes	19 389	-16	-168	-2 518	16 686
ICNE	56	-	-	-0	55
TOTAL VARIATION BFR				1 295	

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

- soit la constatation d'une créance 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 2024 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2024 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Prêts et créances au 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	164	164	-	-	164	-
Dépôts et cautionnement	934	934	-	-	934	-
Autres immobilisations financières	623	5	-	618	623	-
ACTIFS NON COURANTS	2 170	1 103	450	618	2 170	-
Avances et acomptes versés	2 174	2 174	-	-	2 174	-
Clients	7 137	7 137	-	-	7 137	-
Trésorerie et équivalent de trésorerie	19 754	-	19 754	-	19 754	-
ACTIFS COURANTS	29 065	-	19 754	-	29 065	-

En milliers d'Euros	Au 30.09.2024 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Passifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat	Passifs financiers à la juste valeur par le biais des capitaux propres		
Emprunts à moyen et long terme	129 533	129 533	-	-	129 533	
Dépôts de garantie	13 974	13 974	-	-	13 974	
Passifs financiers long terme	1 288	1 288	-	-	1 288	
PASSIFS NON COURANTS	144 795	144 795	-	-	144 795	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	37 780	32 110	5 397	273	37 780	
Passifs financiers court terme	1 538	1 538	-	-	1 538	
Fournisseurs	5 452	5 452	-	-	5 452	
PASSIFS COURANTS	44 770	39 100	5 397	273	44 770	

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 - données 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		618		618
Equivalent de trésorerie		19 754		19 754
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		20 821		20 821
Emprunts auprès des étab. de crédit		5 397		5 397
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		5 397		5 397

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

1. Une Activité Foncière au travers d'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).
2. 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

Exco
& Associés

42, avenue de la Grande Armée

92100 Nanterre
Tél : 01 47 34 10 00 - Fax : 01 47 34 10 01
www.exco.fr

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris
1308

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)	30.09.2024			30.09.2023		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires et revenus locatifs externe	70 618	15 889	86 507	69 809	17 150	86 959
Ventes intersectorielles	2 408	7 319	9 727	1 556	5 748	7 304
Résultat opérationnel courant	35 658	2 595	38 253	36 206	2 824	39 030
Coûts de l'endettement financier brut	-5 014	-737	-5 751	-5 223	-719	-5 941
Autres produits et charges opérationnels	370	-511	-141	59	-277	-218
Actifs	670 550	43 986	714 536	669 613	43 255	712 868
Dettes	200 091	8 714	208 806	211 183	17 191	228 374
Charge d'amortissement	-13 957	-188	-14 145	-13 954	-170	-14 125
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-752	51	-700	-860	-37	-896
Investissements	23 841	164	24 005	30 531	178	30 708

Analyse par pays

	30.09.2024				30.09.2023			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total	France	Europe	Monde hors Europe	Total
Activités foncières								
Loyers	57 895	3 770	2 656	64 321	56 743	3 560	2 076	62 379
Charges refacturées	5 722	396	-	6 118	5 457	367	788	6 612
Ventes de l'activité marchand de biens	180	-	-	180	819	-	-	819
Actifs non courants nets	476 080	137 796	33 557	647 433	474 227	133 051	36 070	643 347
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires	15 889	-	-	15 889	17 150	-	-	17 150
Actifs non courants nets	26 543	-	-	26 543	26 787	-	-	26 787
TOTAL	582 308	141 962	36 213	760 483	581 182	136 977	38 934	757 093



42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris 1306

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

Note 13 - Chiffres d'affaires et revenus locatifs

	30.09.2024	30.09.2023
Revenus locatifs	70 438	68 991
Vente de l'activité marchand de biens	180	819
Activités Prestataire	15 889	17 150
TOTAL SOCIÉTÉ	86 507	86 959

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2024	30.09.2023
Loyers	64 321	62 379
Charges refacturées	6 118	6 612
Total	70 438	68 991

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

En milliers d'euros	30.09.2024		30.09.2023	
Total du Chiffre d'affaires	86 507	100,0 %	86 959	100,0 %
2 clients dont le CA > 10 %				
Secteur de l'expertise Comptable	31 832	36,8 %	30 455	35,0 %
Société Holding	16 764	19,4 %	16 214	18,6 %
TOTAL	48 596	56,2 %	46 669	53,7 %

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.ALT (Weight Average Lease Term)						
Baux avec durée	Loyer 2022 / 2023 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€	Loyer 2023 / 2024 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€
Moins de 1 an	15,6	0,6	10	18,7	0,6	12
De 1 à 5 ans	39,4	3,2	124	34,9	3,3	114
Plus de 5 ans	7,3	6,0	44	10,1	5,9	60
TOTAL	62,3	2,9	178	63,7	2,9	186

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 et reprises aux amortissements et dépréciations

Elles comprennent principalement les amortissements et provisions sur immeubles de placement relatifs aux principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

Note 16 - Autres produits et charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation intègrent principalement les produits de cessions et les valeurs nettes comptables des immeubles de placement cédés ainsi que les autres produits et charges liés à l'activité.

Note 17 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à -141 K€.

Ils se décomposent comme suit :

Autres produits et charges opérationnels (en milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Autres produits opérationnels non courants	931	91
Produits cession immobilisations divers		26
Reprise de provisions	101	254
Total Produits	1 032	371
Autres charges opérationnelles non courantes	457	170
Valeur nette Comptable des immobilisations diverses cédées	53	192
Dotation aux provisions	663	226
Total Charges	1 173	589
TOTAL	-141	-218

Les autres produits et charges opérationnels non courants soit +474 K€ sont principalement liés pour l'exercice en cours à une indemnité.

Les dotations aux provisions intègrent à hauteur de -475 K€ des dotations d'actifs ou des risques liées à la décision de l'arrêt des activités de gestion locative pour les particuliers.

Note 18 - Résultat financier

• Coût de l'endettement financier :

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

• Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2024 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 positive de +640 K€ contre un écart négatif de 464 K€ au 30.09.2023 avant impact d'impôt.

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



42, avenue de la Grande Armée
75017 Paris

Tel 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308

Cours retenus pour leur conversion et leur évolution:

	2024	2023	2022
Dollar / Euros cours clôture	0,8932	0,9439	1,0259
Dollar / Euros cours moyen	0,9223	0,9365	0,9219
Franc suisse / Euros cours clôture	1,0448	1,0342	1,0459
Franc suisse / Euros cours moyen	1,0594	1,0214	0,9775

Concernant l'évolution des cours de clôture qui affecte les actifs et dettes, l'exercice est marqué par une baisse du dollar par rapport à l'euro de l'ordre de 5 % et une appréciation du Franc Suisse de 1 %

	2023 / 2024	2023 / 2022
Cours de clôture du dollar	-5,4 %	-8,0 %
Cours moyen du dollar	-1,5 %	1,6 %
Cours de clôture du franc suisse	1,0 %	-1,1 %
Cours moyen du franc suisse	3,7 %	4,5 %

Concernant l'évolution des cours moyen qui affecte les produits et les charges, l'exercice est marqué par une dépréciation du dollar de 1,5 % et une appréciation du franc suisse de 3,7 %.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE	
	2022 / 2023	2023 / 2024
SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT		
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : -0.4 M€	Compte de résultat : +0.64 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : +0.1 M€	Note 18 Charges d'Impôts : -0.2 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour -3.5 M€	Écart de change passé par les capitaux propres pour -1.7 M€
SUR LE BILAN		
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion -4.9 M€ et -0.6 M€	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +0.3 M€ et -0.1 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -3.5 M€	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -1.7 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 0.1 M€	Note 7 impôts différés : -0.2 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : -0.5 M€	Note 8 colonne variation hors trésorerie : +1.0 M€
SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE		
Incidence des variations de taux de change	0.2 M€	-0.9 M€

Note 19 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Impôts exigibles	581	390
Impôts différés	137	-18
TOTAL CHARGES	719	372

Note 20 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2024		Montants au 30.09.2023	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	267	> 1 an	258
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	4 422	< 1an	4 112
Autres créances	< 1an	2 534	< 1an	232
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	14 211	> 1 an	13 887
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 749	< 1an	2 015
Dettes diverses	< 1an	306	< 1an	7 927
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	68 627	-	66 942
Charges externes	-	6 851	-	6 670
Charges de trésorerie	-	900	-	804
Produits de trésorerie	-	178	-	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.

Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91

Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

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 2024 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 14.4 M€ et les lignes de financements restant à tirer sont de 87 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 67 % de la dette du groupe est couverte au 30 septembre 2024. Sur une dette non couverte de 52.8 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.5 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 en immobilier en valeur brute est de 44 742 K\$ et de 37 284 K\$ pour leur valeur nette.

Notre dette bancaire en CHF (40 752 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 105 241 KCHF en valeur brute et 94 350 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 2023/2024 est de 604 K€.

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

3.5.4.5 - Effectifs

Par catégorie	30.09.2024	30.09.2023
Cadres	56	52
Employés et ouvriers	54	54
TOTAL	110	106

3.5.4.6 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres	1 800	1 800
Frais financiers variables sur emprunts garantis	28 437	28 546
Autres garanties sur emprunts	62 544	58 655
TOTAL	92 781	89 001
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	534	7 599
TOTAL	534	7 599
(*) dont parties liées	534	7 599

L'évolution des cautions reçues avec les parties liées de 7 599 K€ à 534 K€ est en lien avec la fin du crédit bail de l'immeuble de L'Ellipse dont la levée de l'option a eu lieu sur l'exercice.

3.5.4.7 - Dettes garanties par des sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100 206	110 527

3.5.4.8 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	BOREL & Associés Villeurbanne	EVERFI	EXCO	OLIVIER De BONHOME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	61,9	40,7	47,5	47,5	8,3	205,9
Honoraires relatifs aux autres services						-
TOTAL	61,9	40,7	47,5	47,5	8,3	205,9

3.5.4.9 - Evénements postérieurs à la clôture

Dans le cadre du projet de Démolition/ reconstruction du Lotus à Courbevoie, les premières conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024.

EXCO & Associés
42, rue de la Grande Armée
75017 Paris
Tel. 33 (0)1 58 05 22 90 - Fax 33 (0)1 58 05 22 91
Société par Actions Simplifiée - RCS 519 767 735 Paris - www.exco.fr
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris