



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 annuels**

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 - Riom

Exco & Associés  
S.A.S. de commissariat aux comptes  
Capital de 106 000 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 annuels**

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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

- **Titres de participation**

### **Risques identifiés**

Les titres de participation détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2024 s'élèvent à 17.816 K€.

A leur date d'entrée, les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition. Le cas échéant, ils sont dépréciés sur la base de leur valeur d'inventaire.

Comme indiqué dans la note « 4.3.2 - Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « la valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, ainsi que des perspectives de résultats de la société concernée ».

L'estimation de cette valeur d'utilité des titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées. Ces éléments peuvent correspondre à des éléments historiques tels que les capitaux propres ou à des perspectives de résultats.

L'environnement économique dans lequel évoluent certaines filiales, peut entraîner une dégradation de leurs résultats. Dans ce contexte, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation et des produits financiers attachés, constituait un point clé d'audit.

### **Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés**

Afin d'apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'utilité des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été fournies, nos travaux ont principalement consisté à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction, est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés.

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées et que les ajustements éventuels opérés au titre des plus ou moins-values latentes, sont fondés sur une documentation probante. Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont également consisté à valider la comptabilisation des produits financiers attachés.

Nous avons contrôlé que les notes « 4.3.2 - Règles et méthodes comptables » et « 4.4 Note 9 - Informations sur les filiales et participations », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

- **Avances en comptes courants**

#### **Risques identifiés**

Les avances en comptes courants accordées par votre société à ses filiales sont très significatives.

Comme indiqué dans la note « 4.3.2 - Règles et méthodes comptables » de l'annexe comptable, « les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable. La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité ».

Compte tenu des montants très significatifs des avances en comptes courants consenties par votre société, nous avons considéré que leur évaluation était un point clé d'audit.

#### **Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés**

Nous avons notamment validé les réciprocity des avances en comptes courants accordées par votre société ainsi que les rémunérations servies à ce titre au cours de l'exercice. Nous avons également apprécié le caractère recouvrable de ces avances faites au profit de chaque entité.

Nous avons contrôlé que les notes « 4.3.2 - Règles et méthodes comptables », et « 4.4 Note 8- Eléments relevant de plusieurs postes de bilan », dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe comptable.

### **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.

- **Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires**

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

- **Rapport sur le gouvernement d'entreprise**

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-4, L.22-10-10 et L. 22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés

contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

- **Autres informations**

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

### **AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES**

- **Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 annuels 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 ANNUELS**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration.

## **RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS**

- **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

- **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 annuels 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

A blue ink signature consisting of a stylized 'E' followed by a horizontal line ending in a small flourish.

Emmanuelle Vicente

Exco & Associés  
A Paris, le 31 janvier 2025

A blue ink signature consisting of a stylized 'F' followed by a large, circular flourish.

François Verdier

## 4-1 : Bilan (en Milliers d'euros)

| ACTIF                                  | Notes | 30.09.2024     |                      |                | 30.09.2023     |
|----------------------------------------|-------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
|                                        |       | Montant brut   | Amort. et provisions | Montant net    |                |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>   |       | -              | -                    | -              | -              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>     |       | -              | -                    | -              | -              |
| <b>Immobilisations financières</b>     |       | -              | -                    | -              | -              |
| Autres participations                  | 1     | 17 816         | -                    | 17 816         | 17 816         |
| Autres titres immobilisés              |       | -              | -                    | -              | -              |
| Autres immobilisations financières     | 1     | 6              | -                    | 6              | 6              |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                |       | <b>17 822</b>  | <b>-</b>             | <b>17 822</b>  | <b>17 822</b>  |
| Autres créances                        | 2     | 85 768         | -                    | 85 768         | 80 922         |
| Trésorerie et équivalent de trésorerie | 3     | 7 297          | -                    | 7 297          | 7 053          |
| Charges constatées d'avance            | 4     | -              | -                    | -              | -              |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                 |       | <b>93 065</b>  | <b>-</b>             | <b>93 065</b>  | <b>87 975</b>  |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                   |       | <b>110 887</b> | <b>-</b>             | <b>110 887</b> | <b>105 797</b> |

| PASSIF                                    | Notes | 30.09.2024     | 30.09.2023     |
|-------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Capital social                            | 5     | 25 000         | 25 000         |
| Primes d'émission                         |       | -              | -              |
| Réserve légale                            |       | 2 500          | 2 500          |
| Autres réserves                           |       | -              | -              |
| Report à nouveau                          |       | 34 600         | 29 908         |
| Résultat                                  |       | 11 957         | 12 658         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                   |       | <b>74 057</b>  | <b>70 067</b>  |
| Provisions pour risques et charges        |       | 211            | 211            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b> |       | <b>211</b>     | <b>211</b>     |
| Dettes financières diverses               |       | -              | -              |
| Concours bancaires courants               | 2     | -              | -              |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 2     | 123            | 108            |
| Dettes fiscales et sociales               |       | -              | -              |
| Autres dettes                             | 2     | 36 496         | 35 410         |
| <b>DETTES</b>                             |       | <b>36 619</b>  | <b>35 518</b>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                      |       | <b>110 887</b> | <b>105 796</b> |


**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

## 4-2 : Compte de résultat (en Milliers d'euros)

| (En milliers d'euros)                                        | Notes    | 30.09.2024    | 30.09.2023    |
|--------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                               |          | -             | -             |
| Autres achats et charges externes                            |          | 336           | 299           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                        |          | 2             | 2             |
| Dotation d'exploitation                                      |          |               |               |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                |          | <b>338</b>    | <b>300</b>    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                               |          | <b>-338</b>   | <b>-300</b>   |
| Produits financiers de participations                        |          | 11 011        | 11 918        |
| Autres intérêts et produits assimilés                        |          | 2 274         | 1 935         |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                   | <b>6</b> | <b>13 285</b> | <b>13 853</b> |
| Intérêts et charges assimilées                               |          | 990           | 895           |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                                   | <b>6</b> | <b>990</b>    | <b>895</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                    | <b>6</b> | <b>12 295</b> | <b>12 957</b> |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                                      |          | <b>11 957</b> | <b>12 657</b> |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion             |          |               | 2             |
| Produits exceptionnels sur opérations de capital             |          |               |               |
| Reprises Provisions dépréciation                             |          |               |               |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                | <b>7</b> | <b>-</b>      | <b>2</b>      |
| Charges exceptionnelles sur opérations de capital            |          | 0             |               |
| Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov. |          |               |               |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                               | <b>7</b> | <b>0</b>      | <b>-</b>      |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                 | <b>7</b> | <b>-0</b>     | <b>2</b>      |
| Impôt sur les bénéfices                                      | 11       | 0             |               |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                          |          | <b>11 957</b> | <b>12 658</b> |


**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](http://www.exco.fr)  
 Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris  
 1308

## 4-3 : Annexe aux comptes annuels

### 4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

Il n'y a pas eu de faits caractéristiques sur l'exercice.

### 4.3.2 - Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

- Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

#### **Titres de participations :**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Elle est éventuellement complétée par une provision pour risque dans le cas où la valeur d'inventaire serait négative.

La valeur d'inventaire est appréciée en fonction de la quote-part des capitaux propres, en tenant compte des plus ou moins-values latentes éventuelles des éléments incorporels et corporels, et des perspectives de résultats de la société concernée.

#### **Créances :**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

La valeur d'inventaire est appréciée créance par créance en fonction du risque de non recouvrabilité.

#### **Valeurs mobilières de placement :**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

### 4.3.3 - Consolidation

FIDUCIAL REAL ESTATE est membre d'un groupe qui établit des comptes consolidés et est l'entreprise consolidante du 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](http://www.exco.fr)  
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris  
1308

## 4-4 : Notes explicatives sur les états financiers (en Milliers d'euros)

### Note 1 - Immobilisations financières

| Valeurs brutes            | 30.09.2023    | Augmentation | Diminution | Autres mouvements | 30.09.2024    |
|---------------------------|---------------|--------------|------------|-------------------|---------------|
| Participations            | 17 816        | -            | -          | -                 | 17 816        |
| Autres titres immobilisés | -             | -            | -          | -                 | -             |
| Autres immob. financières | 6             | -            | -          | -                 | 6             |
| <b>VALEUR BRUTE</b>       | <b>17 822</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>17 822</b> |
| Dépréciations cumulées    | -             | -            | -          | -                 | -             |
| <b>VALEUR NETTE</b>       | <b>17 822</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>17 822</b> |

### Note 2 - Échéance des créances et des dettes

| État des créances                  | Montant brut  | À 1 an au plus | À plus d'1 an |
|------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
| Autres immobilisations financières | 6             | -              | 6             |
| Autres créances clients            | -             | -              | -             |
| Créances fiscales et sociales      | -             | -              | -             |
| Autres créances                    | 85 747        | 85 747         | -             |
| Charges constatées d'avance        | 21            | 21             | -             |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>               | <b>85 774</b> | <b>85 768</b>  | <b>6</b>      |

| État des dettes                                 | Montant brut  | À 1 an au plus | Entre 1 et 5 ans | À plus de 5 ans |
|-------------------------------------------------|---------------|----------------|------------------|-----------------|
| Concours bancaires courants                     | -             | -              | -                | -               |
| Fournisseurs et comptes rattachés               | 123           | 123            | -                | -               |
| Dettes fiscales                                 | 0             | 0              | -                | -               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | -             | -              | -                | -               |
| Autres dettes                                   | 36 496        | 36 496         | -                | -               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                            | <b>36 619</b> | <b>36 619</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>        |

### Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 7 297 K€ dont 18 K€ de disponibilités et 7 279 K€ de comptes à terme.  
La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

### Note 4 - Produits à recevoir, charges à payer et comptes de régularisation

| (En milliers d'euros)                      | Factures à recevoir | Avoir à recevoir | Charges constatées d'avance | Charges à payer | Produits à recevoir |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------|
| Honoraires                                 | 107                 | -                | 18                          | -               | -                   |
| Publications, annonces et insertions       | 6                   | -                | -                           | -               | -                   |
| Frais bancaires                            | 5                   | -                | -                           | -               | -                   |
| Impôts et taxes                            | -                   | -                | -                           | -               | -                   |
| Cotisations                                | -                   | -                | 3                           | -               | -                   |
| Intérêts et charges financières assimilées | -                   | -                | -                           | -               | -                   |
| Produits financiers                        | -                   | -                | -                           | -               | -                   |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>118</b>          | <b>-</b>         | <b>21</b>                   | <b>-</b>        | <b>-</b>            |



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](http://www.exco.fr)  
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de

**Note 5 - Capital**

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.

**Note 6 - Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à 12 295 K€. Il est principalement composé des produits financiers liés aux participations et de produits sur les placements.

**Note 7 - Résultat exceptionnel**

| (En milliers d'euros)                                                     | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          | -          | 2          |
| Produits exceptionnels sur opérations de capital                          | -          | -          |
| Reprises Provisions dépréciation                                          | -          | -          |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                             | <b>-</b>   | <b>2</b>   |
| Charges exceptionnelles sur opérations de capital                         | 0          | -          |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions | -          | -          |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                            | <b>0</b>   | <b>-</b>   |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                              | <b>0</b>   | <b>2</b>   |

**Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan**

| Postes                                   | Montant concernant les entreprises liées (en K€) |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Participations                           | 17 816                                           |
| Autres titres immobilisés                | -                                                |
| Autres immobilisations financières       | 6                                                |
| Autres créances                          | 85 747                                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 5                                                |
| Dettes sur immobilisations               | -                                                |
| Autres dettes                            | 36 496                                           |
| Produits de participations               | 11 021                                           |
| Autres produits financiers               | 2 029                                            |
| Charges financières                      | 1 000                                            |

**Note 9 - Informations sur les filiales et participations (En euros)**

| Sociétés détenues               | Capital    | Capitaux propres | Quote-part détenue | Valeur comptable | Résultat exercice | C.A. H.T. exercice |
|---------------------------------|------------|------------------|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Filiales à plus de 50 %</b>  |            |                  |                    |                  |                   |                    |
| ESCURIAL S.A.S                  | 16 500 000 | 95 505 599       | 100 %              | 16 649 476       | 31 113 671        | 2 503 151          |
| IMMOCIAL S.A.S                  | 100 000    | 1 783 939        | 100 %              | 100 000          | 1 019 010         | 2 000 340          |
| FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S | 1 000 000  | 21 954 973       | 100 %              | 1 000 000        | 1 667 640         | -                  |

## 4-5 : Autres informations

### **Note 10 - Effectif**

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

### **Note 11 - Intégration fiscale**

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration.

Aucun impôt, autre qu'un forfait de 60 €, ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2024.

### **Note 12 - Engagements financiers**

| (En milliers d'euros)     | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|---------------------------|------------|------------|
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b> |            |            |
| Avals, cautions           | 110 658    | 109 282    |

### **Note 13 - Evènements postérieurs à la clôture**

Néant.

 **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](http://www.exco.fr)  
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris  
1308

## 4-6 : Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)

| Date d'arrêté<br>Durée de l'exercice                                       | 30.09.2024<br>12 mois    | 30.09.2023<br>12 mois | 30.09.2022<br>12 mois | 30.09.2021<br>12 mois | 30.09.2020<br>12 mois |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>                                           |                          |                       |                       |                       |                       |
| Capital social                                                             | 25 000 000               | 25 000 000            | 25 000 000            | 25 000 000            | 25 000 000            |
| Nombre d'actions                                                           |                          |                       |                       |                       |                       |
| - ordinaires                                                               | 2 414 000                | 2 414 000             | 2 414 000             | 2 414 000             | 2 414 000             |
| - à dividende prioritaire                                                  | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Nombre maximum d'actions à créer                                           |                          |                       |                       |                       |                       |
| - par conversion obligatoire                                               | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| - par droit de souscription                                                | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| <b>OPÉRATIONS et RÉSULTATS</b>                                             |                          |                       |                       |                       |                       |
| Chiffre d'affaires H.T.                                                    | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions       | 11 956 592               | 12 658 297            | 8 399 053             | -86 613               | 4 151 277             |
| Impôts sur les bénéfices                                                   | 60                       | 125                   | 50                    | 25                    | -                     |
| Participation des salariés                                                 | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Dotations amort. et provisions                                             | -                        | -                     | -                     | 100 000               | 338 572               |
| Résultat net                                                               | 11 956 532               | 12 658 172            | 8 399 003             | 13 362                | 4 489 848             |
| Résultat distribué                                                         | 8 690 400 <sup>(1)</sup> | 7 966 200             | 6 638 500             | 6 035 000             | -                     |
| <b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>                                                 |                          |                       |                       |                       |                       |
| Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions | 4,95                     | 5,24                  | 3,48                  | -0,04                 | 1,72                  |
| Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions       | 4,95                     | 5,24                  | 3,48                  | 0,01                  | 1,86                  |
| Dividende attribué                                                         | 3,60 <sup>(1)</sup>      | 3,30                  | 2,75                  | 2,50                  | -                     |
| <b>PERSONNEL</b>                                                           |                          |                       |                       |                       |                       |
| Effectif moyen des salariés                                                | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Masse salariale                                                            | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |
| Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)   | -                        | -                     | -                     | -                     | -                     |

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



**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](http://www.exco.fr)  
Société de Commissaires aux Comptes inscrite à la CRCC de Paris

1308