

3

Comptes consolidés



Dunkerque (59)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2025			30.09.2024
		Brut	Amort. et prov	Net	Net

ACTIFS NON COURANTS

Immobilisations incorporelles	1	25 362	22	25 340	25 720
Immeubles de placement	1	863 148	215 454	647 694	644 379
Immobilisations corporelles	1	1 958	821	1 137	1 706
Actifs financiers	1	1 927	2	1 925	2170
Actifs d'impôts différés	7	0		0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		892 395	216 299	676 096	673 976

ACTIFS COURANTS

Stocks	2	3 380	926	2 454	3 784
Clients et autres débiteurs	3	60 778	411	60 367	17 022
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	18 558		18 558	19 754
TOTAL ACTIFS COURANTS		82 716	1 337	81 379	40 560
TOTAL ACTIF		975 112	217 636	757 475	714 536

3.1 - Bilan consolidé

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2025	30.09.2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	404 191	446 627
Résultat net - Part Groupe	-	23 432	32 540
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-	452 623	504 167
Participation ne donnant pas le contrôle		1 348	1 563
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		453 971	505 730
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	2 636	3 053
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	67 976	4 396
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	8	162 611	129 533
Passifs financiers long terme	8	15 374	15 262
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		245 961	149 191
Passifs courants			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	8	24 851	37 780
Passifs financiers court terme	8	738	1 538
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	28 942	16 992
Dettes sur immobilisations	9	376	253
TOTAL PASSIFS COURANTS		54 907	56 563
TOTAL PASSIF		757 475	714 536

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

	Notes	30.09.2025	30.09.2024
CHIFFRE D'AFFAIRES DONT REVENUS LOCATIFS	13	87 061	86 507
Achats consommés	-	-2 321	-1 273
Charges de personnel	-	-7 592	-7 093
Charges externes	14	-19 173	-19 241
Impôts et taxes	-	-6 896	-6 757
Dotations aux amortissements et dépréciations	15	-17 932	-16 870
Reprises de provisions pour dépréciations	15	4 973	2 025
Autres produits d'exploitation	16	23 244	2 914
Autres charges d'exploitation	16	-21 848	-1 957
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	39 516	38 253
Autres produits et charges opérationnels	17	-143	-141
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	39 373	38 112
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	555	417
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 413	-5 751
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	18	-4 858	-5 334
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	18	-22	662
CHARGE D'IMPÔT	19	-10 877	-719
RÉSULTAT NET	-	23 616	32 722
dont part revenant au Groupe	-	23 432	32 540
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	184	182
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS ORDINAIRES	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		9,78	13,56
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		9,78	13,56

Présentation du résultat global :

RÉSULTAT NET	Ref	23 616	32 722
Écarts de conversion	18	-1 160	-1 726
Ecart actuariels PIDR	-	9	-20
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	-133	-1 444
RÉSULTAT GLOBAL		22 332	29 533
Part du groupe	-	22 148	29 351
Participation ne donnant pas le contrôle	-	184	182

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2025	30.09.2024
Opérations d'exploitation			
Résultat net	-	23 616	32 722
Amortissements et provisions	1	12 711	15 408
Plus et moins-values de cession	-	226	-485
Impôt différé	19	-1 219	137
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10	-14 445	1 295
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	20 889	49 078
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-39 919	-20 686
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	22 036	1 494
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-73	-293
Cessions d'actifs financiers	1	74	156
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	122	-643
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-	-4
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-17 760	-19 977
Opérations de financement			
Dividendes versés	-	-8 854	-8 115
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	43 250	22 481
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-23 679	-28 769
Variation des comptes courants		-14 972	-9 551
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	256	-943
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-3 999	-24 897
VARIATION DE TRÉSORERIE	4	-870	4 204
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	4	14 357	10 153
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	4	13 487	14 357

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 30/09/2023		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			-		-
Resultat 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
Opérations sur capital			-				-	-	-
Dividendes versés			-8 690				-8 690	-164	-8 854
Affectation du résultat			32 540	-32 540			-		-
Resultat de l'exercice				23 432			23 432	184	23 616
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres									
- Juste valeur des instruments dérivés	8				-133		-133		-133
- Écarts actuariels PIDR	6				9		9		9
- Écarts de conversion					-1 160		-1 160	-	-1 160
Variation de périmètre							-		-
Autres variations ⁽¹⁾			-64 991		-10		-65 001	-235	-65 236
Au 30/09/2025		25 000	347 825	23 432	54 808	1 558	452 623	1 348	453 971

⁽¹⁾ La modification de la convention d'intégration fiscale dont bénéficie le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a été modifiée ; désormais la charge d'impôt ou l'économie d'impôts le cas échéant est supportée par le Groupe. L'impact de cette modification est de - 65 226 K€ dans les capitaux propres (cf. note 7).

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 Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2025 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 2025 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 2024, 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 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

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2025 les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées 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 2025 :

- Amendement à IAS 21 - Absence de convertibilité

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 29 janvier 2026.

3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

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

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

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

3.5.1.4 - Écart de première consolidation

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

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

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

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

3.5.1.5 - Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

3.5.1.6 - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

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

3.5.1.7 - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

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

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

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

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

3.5.2 - Principes et méthodes comptables

3.5.2.1 - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

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

3.5.2.2 - Immobilisations corporelles

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

3.5.2.3 - Immeubles de placement

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

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

Par application des normes IAS 40 et IAS 16, le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de mettre en œuvre une approche par composants sur l'ensemble de ses actifs immobiliers amortissables 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 de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer.

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

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

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

Les actifs financiers sont inscrits au bilan pour leur coût d'achat. Lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à ce coût d'achat, une provision pour dépréciation est constatée.

3.5.2.5 - Stocks

Conformément à IAS2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de la valeur nette de réalisation.

● Coût des stocks :

Il comprend les coûts d'acquisition, coûts de transformation et autres coûts encourus pour amener les stocks à l'endroit et dans l'état où ils se trouvent.

● **La valeur nette de réalisation** est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts nécessaires pour réaliser la vente.

Les estimations de la valeur nette de réalisation prennent également en considération le but dans lequel les stocks sont détenus.

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

Elles sont valorisées pour leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

Elles figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours boursier moyen du dernier mois est inférieur au prix de revient comptabilisé.

3.5.2.8 - Passifs financiers

• Dettes financières :

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via un taux d'intérêt effectif.

Seuls les emprunts jugés significatifs (montant nominal supérieur à 10 millions d'euros) font l'objet d'un retraitement.

• Instruments financiers dérivés :

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière.

Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

Dès l'origine un contrat swap est affecté à la couverture d'un emprunt spécifique, avec la même durée et les mêmes échéances.

En matière de risque de taux, les dettes et prêts financiers à taux variables sont valorisés au coût qui correspond à la juste valeur de marché. Les swaps et les Caps qui les couvrent sont valorisés au bilan à leur valeur de marché et les variations de leurs valeurs sont enregistrées directement en capitaux propres.

La juste valeur des instruments dérivés de taux est la valeur de marché. Cette valeur de marché communiquée par les banques est calculée par l'actualisation des flux futurs de taux d'intérêts en vigueur à la date de clôture.

3.5.2.9 - Avantages au personnel

Conformément à la norme IAS 19, les indemnités de fin de carrière (IFC) sont évaluées selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées.

En dehors des indemnités de fin de carrière, seul engagement significatif envers le personnel, une provision est constituée au titre des médailles du travail.

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.

Les prestations de services immobiliers se composent :

- Des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- Des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'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.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2025, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2025	2024
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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2025	2024
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	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2025	2024
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 L'OUEST LYONNAIS	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

La société Dame de Saint-Exupéry a été renommée Dame de l'Ouest Lyonnais dans le cadre d'une opération d'investissement en cours sur Lyon.

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	30.09.2024	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte ou réévaluation	Acq. et créations	Dim.	30.09.2025
Immobilisations incorporelles	26 333				-971	25 362
TOTAL	26 333		-	-	-971	25 362
Immobilisations corporelles						
Constructions	13				-	13
Installations techniques	41		-	1	-2	40
Autres immobilisations corporelles	144		-	-	-106	39
Droits d'utilisations sur im. corporelles	2 009		-	108	-251	1 866
Total immobilisations corporelles	2 206		-	109	-358	1 958
Immeubles de placement						
Terrains	114 622	-436	56 318	2692	-2 210	170 985
Constructions	616 819	-1 483	10 678	16 284	-28 019	614 278
Agencements	28 614	-35	899	201	-1 535	28 144
Installations techniques	2 002	-	-	12	-	2 013
Immobilisations en cours	98 345	271	-61 191	20 621	-10 319	47 727
Total immeubles de placement	860 401	-1 682	6 703	39 809	-42 084	863 148
TOTAL	862 608	-1 682	6 703	39 919	-42 441	865 106
Actifs financiers						
Autres titres immobilisés		-	-		-	
Autres immo. financières	2 172	-1	-	72	-316	1 927
TOTAL	2 172	-1	-	72	-316	1 927
TOTAL GENERAL	891 112	-1 683	6 703	39 991	-43 729	892 395

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 2024/2025 est de 14.1 M€ (14 M€ en 2023/2024).

Les provisions constatées sont d'un montant peu significatif. Elles représentent au 30.09.2025 un montant de 10.8 M€ soit 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 2024	En %	VN 2024	En %	VB 2025	En %	VN 2025	En %
IDF et capitales	179	26 %	142	27 %	213	30 %	182	33 %
Grandes Métropoles	181	26 %	129	25 %	178	25 %	123	22 %
Villes de Province	326	47 %	246	48 %	327	46 %	244	44 %
Total Bureaux	686	100 %	517	100 %	717	100 %	548	100 %
Bureaux en % des IP	80 %		80 %		83 %		85 %	
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	860		644		863		648	

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 81 % 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 2025 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 à 7,5 %	3 à 4,5 %	300 à 750 €/m²	100/110 €/m²	NS
Grandes métropoles	5,5 à 8 %	6 à 9 %	5 à 6 %	130 à 190 €/m²	35 à 60 €/m²	120 à 180 €/m²
Province	7 à 10 %			110 à 160 €/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	70 985	70 985
La valeur de l'immobilier ressort à	1 014 071	887 313
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-126 759	-98 590
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	169 012	126 759

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 912 664 K€ pour un taux de rendement de 7 % et 798 581 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 747 211 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'activité. S'il n'existe pas de transactions récentes sur des sociétés comparables, ces coefficients sont toutefois ceux usuellement retenus pour valoriser des fonds d'activités de gestion immobilière (entre 2 et 3 fois les honoraires) et de transactions (entre 0.3 et 0.5 fois les honoraires perçus).

La seconde sur les multiples de l'EBITDA. Ils situent, pour ce type d'activité, entre 8 et 10 selon des études comme l'indice Argos index Mid market) dont le dernier indicateur est de 9.2 fois l'EBE (dernière publication annuelle de juillet 2025).

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 9.2 % retenant un coût sans risque (OAT France maturité 10 ans octobre 2025) de 3.38 %, une prime de risque de 5.27 % (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 2 %.
 - 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

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)	30/09/2025			
	France	Europe	USA	Total
Immeubles de placement - brut	652 569	160 771	49 809	863 148
Immeubles de placement - amortissements et provisions	186 676	22 570	6 208	215 454
IMMOBILIER DE PLACEMENT - VALEUR NETTE	465 892	138 201	43 601	647 694
<i>Dont immobilisations en cours</i>	<i>45 164</i>	<i>2 552</i>	<i>11</i>	<i>47 727</i>

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les mouvements suivants :

Solde au 01.10.2024	98.3 M€
Opérations sorties des en cours pour mise en exploitation ou cessions	(71.5M€)
Dépenses sur opérations en cours de l'exercice	20.6 M€
Écart de conversion	0.3 M€
Solde au 30.09.2025	47.7 M€

Amortissements et dépréciations	30.09.2024	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2025
Immobilisations incorporelles	613	-		20	-611	22
TOTAL	613	-		20	-611	22
Immobilisations corporelles						
Constructions	13	-		-	-	13
Installations techniques	27	-		5	-2	31
Autres immobilisations corporelles	126	-		10	-101	35
Droits d'utilisations sur im. corporelles	334	-		596	-188	743
Total Immobilisations corporelles	500	-	-	611	-290	821
Immeubles de placement						
Constructions	203 424	-179	6 703	15 134	-23 163	201 919
Installations techniques	1 612	-	-	1 76	-	1 788
Agencements	10 987	-25	-	1 361	-576	11 748
Immobilisations en cours		-		-	-	
Total Immeubles de placement	216 022	-204	6 703	16 671	-23 739	215 454
TOTAL	216 522	-204	6 703	17 283	-24 029	216 275
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	2	-		-	-	2
TOTAL	2	-	-	-	-	2
TOTAL GÉNÉRAL	217 137	-204	6 703	17 303	-24 640	216 299

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 30.09.2024	4 710
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	
Variation de stocks marchands de biens et divers	-1 330
Stock en valeur brute au 30.09.2025	3 380

La baisse du stock est principalement liée au prix de revient des ventes intervenues sur l'exercice pour un montant de 1 535K€ (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	
	30.09.2025	30.09.2024
Avances et acomptes versés	28 959	2 174
Créances Clients	7 176	7 554
Autres créances		
Créances sociales	18	25
Créances fiscales	3 408	2 801
Débiteurs divers	3 427	2 342
Comptes courants	16 893	1 906
Créances fiscales IS	5	6
Sous total autres créances	23 751	7 079
Charges constatées d'avance	893	757
TOTAL	60 778	17 564

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés. Au cas particulier de l'exercice, les comptes enregistrent une avance de 27.1 M€ versée fin septembre 2025 dans le cadre d'une acquisition d'un immeuble de placement à Lyon, dénouée le 1^{er} octobre 2025. Les créances locataires représentent un montant de 4 142 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2024	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2025
Dépréciations sur stocks	926		100	-100	926
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	295				295
Dépréciations sur clients douteux	122		2	-35	88
Dépréciations sur débiteurs divers	125		0	-98	27
TOTAL	1 468	0	102	-233	1 337

• Echancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 717	-	-	-	-	6 717
Créances clients douteux					459	459
Provision pour créances clients	295				-	295
Provision créances clients douteux					88	88

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024	VARIATION
Placements de trésorerie	12 036	11 481	555
Disponibilités	6 521	8 272	-1 751
Total actif	18 558	19 754	-1 196
Concours bancaires	-5 070	-5 397	326
Total passif	-5 070	-5 397	326
Trésorerie Nette	13 487	14 357	-870

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2025		30.09.2024
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	12 036	12 036	11 481

Au 30.09.2025, 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 4 374 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 2025, 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)	30.09.2024	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2025
				utilisées	non utilisées	
Provisions avantage au personnel	314	-12	370	-	-372	301
Provisions pour risques	2 739		721	-627	-497	2 335
TOTAL	3 053	-12	1 091	-627	-869	2 636

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 2025 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 21,18 % et 41 % selon la CSP

■ Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 3,73 %

■ 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

• Imposition sur les bénéfices :

Jusqu'au 30 septembre 2024, seules les sociétés de droits étrangers, la SCI DAME DE TOURS et BATICIAL étaient redevables de leur impôt sur les bénéfices. Pour les autres sociétés la charge d'impôt était supportée par la société tête de Groupe de l'intégration fiscale. Pour rappel le montant de l'impôt qui aurait été dû par l'ensemble des sociétés du périmètre au titre de l'exercice 2023/2024 était de 7.6 M€.

La convention d'intégration fiscale qui a été modifiée au 1^{er} octobre 2024 prévoit désormais que les sociétés faisant partie du périmètre d'intégration fiscale soient redevables de leur impôt sur les bénéfices. Le paiement de cet impôt reste quant à lui effectué par la société tête de Groupe.

La situation des charges d'impôts au titre de l'exercice se présente de la manière suivante :

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
Impôt sur sociétés françaises du périmètre d'intégration	-11 595	0 ⁽¹⁾
Impôt sur sociétés hors périmère d'intégration fiscale	-10	-154
Impôt sur sociétés de droits étrangers	-492	-427
Total impôts sur les bénéfices	-12 097	-581
Impôts différés	1220	-138
Total de la charge d'impôt de l'exercice	-10 877	-719
⁽¹⁾ le montant aurait été de -7,6 M€ et pour les impôts différés de -2,6 M€		
Dettes d'IS envers tête de Groupe IF	11 595	0

● **Le montant des impôts sur les bénéfices prend en compte :**

Les résultats fiscaux sur la période du 1.10.2024 au 30.09.2025 de l'activité propre à chaque société.

La quote part d'impôt sur le résultat taxable des SCI IR détenues par les sociétés soumises à l'IS pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024.

Ainsi les sociétés FRE, ESCURIAL, DAME DE PIQUE, DAME DE CŒUR et DAME DU LUXEMBOURG qui détiennent des participations dans des SCI IR, intègrent dans leur résultat fiscal, la quote part de résultat fiscal (perte ou bénéfice) de leurs participations.

Exemple : La SCI IR X a dégagé sur la période du 01.01.20N au 31.12.20N un résultat fiscal de 1.000. Sa maison mère qui en détient 90 %, intègre dans son résultat taxable un montant de 900 qui sera taxé à l'impôt sur les sociétés.

À noter que le montant de l'impôt du au titre de l'exercice soit 11 595 K€ prend en compte la base taxable de la SCI Dame de l'Arche pour l'exercice 2024. Cette base est impactée par les conséquences de la fin du crédit-bail en 2024 que la SCI avait souscrit sur l'immeuble de l'Ellipse (Courvebois). En conformité avec les règles fiscales, l'arrivée à terme du crédit-bail conduit à réintégrer dans la base taxable une partie des redevances de crédit-bail antérieurement déduites. Cette réintégration conduit à elle seule à une imposition non récurrente de 2 960 K€.

● **Le montant des produits et charges d'impôts différés prend en compte** les décalages temporaires ou permanents et notamment.

En résumé, l'impact de la modification de cette convention aurait eu les impacts suivants dans les comptes au 30.09.2024 :

En millions d'euros	30.09.2024	Impact ID	30.09.2024 avec impact ID	30.09.2025
Capitaux propres consolidés	505,7	-73	432,8	454,0
Passif d'impôts différés	4,4	65,3	69,7	68,0
Dettes fournisseurs et autres dettes	16,9	7,6	24,6	28,9
<i>Dont dette intégration fiscale</i>		7,6	7,6	11,6
Charges d'impôts ⁽¹⁾	-0,7	-10,2	10,9	-10,9
⁽¹⁾ Dont impôt social	0,6	7,6	8,2	12,1
⁽¹⁾ Dont impôt différés	0,1	2,6	2,7	-1,2
TOTAL	0,7	10,2	10,9	10,9

Impôts différés au 30.09.2025 :

	2025	Variation	2024
Actifs d'impôts différés	-0	0	-0
Passifs d'impôts différés	-67 976	63 580	-4 396
Impôts différés nets	-67 976	-63 580	-4 396
Variation		-63 580	
Incidence Capitaux Propres		-65 226	
Incidence Résultat		1 220	
ID OCI PIDR		-3	
ID OCI Swap		44	
Écart de conversion		384	
Variation		-63 580	

Tax Proof

(En milliers d'euros)	30.09.2025
Résultat consolidé	23 616
Impôts	10 877
Résultat avant impôts	34 493
Impôts théorique en%	25 %
Impôts théorique en valeur	8 623
Différence	-2 254
Effets différences permanentes	11 126
Eliminations opérations internes	-10 195
Reports déficitaires non activité / IF	447
Impôts étrangers	-3 512
Crédits d'impôts - Contribution additionnelle	-137
Différence taux mère fille	17
TOTAL ÉCART	-2 254

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2024	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de trésor.	Var hors trésor.	30.09.2025
EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT						
Emprunts étab. de crédit	157 356	42 100	20 909		343	178 891
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232		996			3 236
Instruments financiers dérivés	273				-65	208
ICNE	55				2	57
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397			-326		5 070
PASSIFS FINANCIERS						
Dépôts de garantie	14 929	1 042	1 156		0	14 815
Dettes financières diverses	200		55			145
Passif sur contrat	1 670	108	564		-63	1 152
TOTAL	184 112	43 250	23 679	-326	217	203 574

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour 343 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros,
- pour (65 K€) à la réévaluation des instruments de couverture,
- pour 45 K€ de réévaluation de contrats de location (norme IFRS 16).

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 42 100K€ 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 38 000 K€.
- Emprunt non hypothécaire d'une durée de 11 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 1.5 % pour l'exercice d'un montant de 4 100 K€.

• Analyse par échéance :

30.09.2025				
	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	178 891	18 476	96 234	64 180
Dettes de Crédit bail immobilier	3 236	1 040	2 196	-
Instruments financiers dérivés	208	208	-	-
ICNE	57	57	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 070	5 070	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 815	-	-	14 815
Dettes financières diverses	145	145	-	-
Passif sur contrat	1 152	593	559	-
TOTAL	203 574	25 589	98 989	78 995
30.09.2024				
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

• Analyse par devise :

30.09.2025			
	Total	Euros	Autres devises
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
Emprunts auprès des établissements de crédit	178 891	136 456	42 434
Dettes de Crédit bail immobilier	3 236	3 236	-
Instruments financiers dérivés	208	208	-
ICNE	57	57	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 070	5 070	-
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	14 815	14 784	31
Dettes financières diverses	145	145	-
Passif sur contrat	1 152	1 152	-
TOTAL	203 574	161 109	42 465
30.09.2024			
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

• Analyse par taux :

30.09.2025				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	178 891	71 704	80 032	27 155
Dettes de Crédit bail immobilier	3 236			3 236
Instruments financiers dérivés	208	208		
ICNE	57	57		
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 070	5 070		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 815	14 815		
Dettes financières diverses	145	145		
Passif sur contrat	1 152	1 152		
TOTAL	203 574	93 151	80 032	30 391
30.09.2024				
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

NB : le montant des emprunts à taux variable intègrent un tirage de 27 M€ effectué fin septembre.

• Informations sur les crédits bails Immobiliers :

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD ¹	Échéances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2024	1	11 484	4 232	996	3 236	-
Exercice 2025	1	11 259	3 236	1 040	2 196	-

¹ CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2025

• 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 30.09.2025, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +167 K€ contre +345 K€ au 30.09.2024.

Type opération	2025		2024	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	71 460	167	91 193	345
Flexi Terme USD				

• Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Liste des emprunts soumis à Covenant				
Établissement de crédit	Montant initial (K€)	Covenants retenus	Montant au 30.09.2024	Montant au 30.09.2025
Emprunt n° 1	23 572	R ET LTV	3 498	1 410
Emprunt n° 2	48 309	R ET LTV	17 617	13 358
Emprunt n° 3	8 437	R ET LTV	212	-
Emprunt n° 4	2 020	R ET LTV	516	346
Emprunt n° 5*	49 100	R ET LTV	38 908	39 745
Emprunt n° 6**	46 000	R ET LTV	8 000	46 000
Emprunt n° 7	5 000	R ET LTV	4 186	3 879
Total emprunts avec covenants	182 438		72 937	104 738

* Ligne de financement de 60 M€ clotûrée sur 2025

** 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 2025
R	Dette consolidée / Montant annuel des revenus locatifs	< à 6 %	2,38
LTV	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 50 %	19,58 %

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2025	30.09.2024
Fournisseurs	4 838	5 452
Avance acomptes	48	12
Comptes courants	11 916	306
Dettes diverses	2 580	1 246
Dettes sociales	1 363	1 318
Dettes fiscales	7 928	8 413
Dettes fiscales (IS)	215	213
Autres dettes	24 049	11 508
Produits constatés d'avance	56	32
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	28 942	16 992
Dettes sur immobilisations	376	253
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	29 318	17 245

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	4 453				385	4 838
Dettes sur immobilisations	351				25	376

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	30.09.2024	Écart de conversion	Variation de périmètre et autres mouvements	Variation	30.09.2025
Variation de stocks marchands de biens	4 710	-	-	-1 330	3 380
Clients et autres débiteurs	15 658	-27	-10	28 264	43 885
Dettes fournisseurs et autres dettes	16 686	-50	-503	894	17 027
Dettes CCT intégration fiscale				11 594	11 594
ICNE	55	-	-	2	57
TOTAL VARIATION BFR				-14 445	

D'une manière générale les principales variations du poste clients sont liées au caractère saisonnier de certains éléments de chiffre d'affaires notamment les honoraires sur arbitrages et souscriptions de parts de SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance.

Au cas particulier de l'exercice, le poste clients et autres débiteurs enregistre une avance de 27.1 M€ versée fin septembre 2025 dans le cadre d'une acquisition d'immeuble de placement à Lyon qui s'est dénouée le 1^{er} octobre 2025.

Pour les dettes fournisseurs les principales variations sont soit en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur les facturations non saisonnières évoquées ci-dessus, soit aux dettes dues dans le cadre du cycle immobilisation (dettes sur travaux notamment) par nature non récurrentes.

Pour l'exercice 2024/2025, la variation du poste Dettes CCT intégration fiscale correspond aux sommes dues à la société tête de Groupe de l'intégration fiscale au titre des charges d'impôts qui sont désormais à la charge de nos sociétés. Cette dette sera réglée au moment de la liquidation de dette d'impôt par la société tête de Groupe soit début 2026.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers nets par catégorie au 30 septembre 2025 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2025 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 coût amorti	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	449	-	449	-	449	
Prêts	178	178	-	-	178	
Dépôts et cautionnement	918	918	-	-	918	
Autres immobilisations financières	380	5	-	375	380	
ACTIFS NON COURANTS	1 925	1 101	449	375	1 925	-
Avances et acomptes versés	28 959	28 959	-	-	28 959	
Clients	6 792	6 792	-	-	6 792	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	18 558	-	18 558	-	18 558	
ACTIFS COURANTS	54 309	35 751	18 558	-	54 309	-

En milliers d'Euros	Au 30.09.2025 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	162 611	162 611	-	-	162 611	
Dépôts de garantie	14 815	14 815	-	-	14 815	
Passifs financiers long terme	559	559	-	-	559	
PASSIFS NON COURANTS	177 985	177 985	-	-	177 985	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	24 851	19 572	5 070	208	24 851	
Passifs financiers court terme	738	738	-	-	738	
Fournisseurs	4 838	4 838	-	-	4 838	
PASSIFS COURANTS	30 427	25 149	5 070	208	30 427	

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Niveau selon la norme IFRS 13 :

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

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

En milliers d'euros	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Autres titres immobilisés		449		449
Autres immobilisations financières		375		375
Equivalent de trésorerie		18 558		18 558
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		19 381		19 381
Emprunts auprès des étab. de crédit		5 278		5 278
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		5 278		5 278

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

1. Une Activité Foncière au travers de Escorial 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 IMMOICIAL SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions

de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'oeuvre, travaux, ...). Il en est dégagé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

- Des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- Des honoraires de transactions correspondant à un % des ventes d'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI facturables au moment de la vente ;
- Des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés comptabilisés en fonction de l'avancement des travaux.

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

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2025			30.09.2024		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires et revenus locatifs externe	72 520	14 541	87 061	70 618	15 889	86 507
Ventes intersectorielles	2 215	7 742	9 957	2 408	7 319	9 727
Résultat opérationnel courant	36 881	2 635	39 516	35 658	2 595	38 253
Coûts de l'endettement financier brut	-5 384	-29	-5 413	-5 014	-737	-5 751
Autres produits et charges opérationnels	18	-162	-143	370	-511	-141
Actifs	697 445	60 030	757 475	670 550	43 986	714 536
Dettes	294 515	8 989	303 504	200 091	8 714	208 806
Charge d'amortissement	-14 610	-139	-14 749	-13 957	-188	-14 145
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	1 688	101	1 790	-752	51	-700
Investissements	39 855	137	39 992	23 841	164	24 005

Analyse par pays

	30.09.2025				30.09.2024			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total	France	Europe	Monde hors Europe	Total
Activités foncières								
Loyers	57 381	5 244	2 282	64 907	57 895	3 770	2 656	64 321
Charges refacturées	5 030	392	656	6 078	5 722	396	-	6 118
Ventes de l'activité marchand de biens	1 535	-	-	1 535	180	-	-	180
Actifs non courants nets	468 019	138 407	43 621	650 047	476 080	137 796	33 557	647 433
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires	14 541	-	-	14 541	15 889	-	-	15 889
Actifs non courants nets	26 049	-	-	26 049	26 543	-	-	26 543

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

Note 13 - Chiffres d'affaires et revenus locatifs

	30.09.2025	30.09.2024
Revenus locatifs	70 985	70 438
Vente de l'activité marchand de biens	1 535	180
Activités Prestataire	14 541	15 889
TOTAL SOCIÉTÉ	87 061	86 507

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2025	30.09.2024
Loyers	64 907	64 321
Charges refacturées	6 078	6 118
Total	70 985	70 438

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

En milliers d'euros	30.09.2025		30.09.2024	
Total du Chiffre d'affaires	87 061	100,0 %	86 507	100,0 %
2 clients dont le CA > 10 %				
Secteur de l'expertise Comptable	33 208	38,1 %	31 832	36,8 %
Société Holding	14 204	16,3 %	16 764	19,4 %
TOTAL	47 412	54,5 %	48 596	56,2 %

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

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

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

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

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

Méthode W.A.L.T (Weight Average Lease Term)						
Baux avec durée	Loyer 2023 / 2024 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€	Loyer 2024 / 2025 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€
Moins de 1 an	18,7	0,6	12	16,5	0,6	10
De 1 à 5 ans	34,9	3,3	114	43,2	3,2	139
Plus de 5 ans	10,1	5,9	60	5,2	6,0	31
TOTAL	63,7	2,9	186	64,9	2,8	180

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 selon les 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 -143 K€.

Ils se décomposent comme suit :

Autres produits et charges opérationnels (en milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
Autres produits opérationnels non courants	560	931
Produits cession immobilisations divers	381	
Reprise de provisions	742	101
Total Produits	1 683	1 032
Autres charges opérationnelles non courantes	437	457
Valeur nette Comptable des immobilisations diverses cédées	896	53
Dotations aux provisions	493	663
Total Charges	1 826	1 173
TOTAL	-143	-141

Pour rappel ces postes n'enregistrent plus que les produits et charges non directement liés aux activités. Ainsi toutes les conséquences des cessions ou provisions sur les immeubles de placement sont classées en résultat opérationnel courant.

Pour l'exercice 2024/2025 : Les autres produits opérationnels non courants et les dotations aux provisions sont liés à un litige en cours pour lequel la cour d'Appel de Paris nous accordé le paiement d'une indemnité mais qui a été provisionné suite au pourvoi en cassation formulée par la partie adverse (402 K€).

Les produits de cessions immobilisations divers, reprise de provision et VNC des immos cédées sont liées à l'arrêt de nos activités de gestion immobilière pour le compte de client particuliers dont la décision avait été prise en 2024. Leur impact sur l'exercice est non significatif du fait des provisions constituées en 2024.

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 2025 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 de -47 K€ contre un écart positif de 639 K€ au 30.09.2024 avant impact d'impôt.

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

Cours retenus pour leur conversion et leur évolution:

	2025	2024	2023
Dollar / Euros cours clôture	0,8517	0,8932	0,9439
Dollar / Euros cours moyen	0,9047	0,9223	0,9365
Franc suisse / Euros cours clôture	1,0679	1,0448	1,0342
Franc suisse / Euros cours moyen	1,0655	1,0594	1,0214

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 4.6 % et une appréciation du Franc Suisse de 2.2 %

	2024 / 2025	2023 / 2024
Cours de clôture du dollar	-4,6 %	-5,4 %
Cours moyen du dollar	-1,9 %	-1,5 %
Cours de clôture du franc suisse	2,2 %	1,0 %
Cours moyen du franc suisse	0,6 %	3,7 %

Concernant l'évolution des cours moyen qui affecte les produits et les charges, l'exercice est marqué par une dépréciation du dollar de 1.9 % et une appréciation du franc suisse de 0.6 %.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE	
	2023 / 2024	2024 / 2025
SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT		
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : +0.64 M€	Compte de résultat : +0.04 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : -0.2 M€	Note 18 Charges d'Impôts : 0 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour -1.7 M€	Écart de change passé par les capitaux propres pour -1.1 M€
SUR LE BILAN		
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +0.3 M€ et -0.1 M€	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion -1.6 M€ et -0.2 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -1.7 M€	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -1.1 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : -0.2 M€	Note 7 impôts différés : +2.3 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : +1.0 M€	Note 8 colonne variation hors trésorerie : +0.3 M€
SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE		
Incidence des variations de taux de change	-0.9 M€	+0.2 M€

Note 19 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
Impôts exigibles	12 097	581
Impôts différés	-1 220	137
TOTAL CHARGES	10 877	719

Note 20 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2025		Montants au 30.09.2024	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	246	> 1 an	267
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	3 268	< 1an	4 422
Autres créances	< 1an	17 188	< 1an	2 534
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	14 116	> 1 an	14 211
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	2 086	< 1an	1 749
Dettes diverses	< 1an	11 916	< 1an	306
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	69 240	-	68 627
Charges externes	-	6 799	-	6 851
Charges de trésorerie	-	741	-	900
Produits de trésorerie	-	724	-	178

Les dettes diverses intègrent principalement la dette d'impôt due à la société tête de Groupe (cf. ci-avant) pour un montant de 11 595 K€.

3.5.4.3 - Analyse des risques financiers

• Risque de Crédit et de contrepartie

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

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

• Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de financements confirmées et non tirées. Au 30 septembre 2025 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 13.5 M€ et les lignes de financements restant à tirer sont de 34 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 56 % de la dette du groupe est couverte au 30 septembre 2025. Sur une dette non couverte de 80 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.8 M€ pour une variation de +/- 1 % de l'Euribor 3 M, taux retenu dans nos contrats à taux variable. A noter toutefois que le montant de 80 M€ intègre un tirage de 27 M€ effectué le 30.09.2025 pour pré-financer une acquisition faite le 1^{er} octobre 2025. Le financement définitif est finalisé à ce jour. Hors cette opération « temporaire » le montant non couvert est de 53 M€ stable par rapport à l'an dernier.

• 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 immobiliers en valeur brute est de 58 204 K\$ et de 50 958 K\$ pour leur valeur nette.

La dette bancaire en CHF (39 736 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 106 896 KCHF en valeur brute et 94 511 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 2024/2025 est de 611 K€.

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

3.5.4.5 - Effectifs

Par catégorie	30.09.2025	30.09.2024
Cadres	65	56
Employés et ouvriers	36	54
TOTAL	101	110

La baisse de effectifs est liée à la fermeture des agences immobilières intervenant sur l'activité pour compte de particuliers.

3.5.4.6 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres	-	1 800
Frais financiers variables sur emprunts garantis	21 178	28 437
Autres garanties sur emprunts	84 893	62 544
TOTAL	106 071	92 781
ENGAGEMENTS REÇUS		
Autres	3 500	
Cautions reçues*	534	534
TOTAL	4 034	534
(*) dont parties liées	534	534

3.5.4.7 - Dettes garanties par des sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 639	100 206

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	61,2	42,4	42,5	42,5	8,3	196,9
Honoraires relatifs aux autres services						-
TOTAL	61,2	42,4	42,5	42,5	8,3	196,9

3.5.4.9 - Evènements postérieurs à la clôture

La SCI Dame de l'Ouest Lyonnais a dénoué en date du 1^{er} octobre 2025 l'acquisition d'un immeuble situé à Lyon 9^{ème} d'une surface de 7.300 m² entièrement loué à des tiers avec des baux de longue durée (8 ans pour plus de 80 % des surfaces). Cette opération a donné lieu au 30 septembre 2025 au versement d'une avance de 27.1 M€ (prix et droits inclus) correspondant à la totalité du prix (cf. note 3) et a conduit à mobiliser un préfinancement de 27 M€ qui sont inscrits dans les comptes clos au 30 septembre 2025. Le préfinancement a depuis fait l'objet d'un financement hypothécaire sur une durée de 12 ans au taux moyen de Euribor + 1.60 points de marge.

Le Conseil d'Administration, lors sa séance du 28 novembre 2025, a pris acte de la démission de Monsieur Bertrand COTE de ses mandats de Président, Directeur Général et Administrateur et a nommé, à l'unanimité, Monsieur Guirec PENHOAT en remplacement et ce à compter du 28 novembre 2025.