



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Annuel 2025



Sommaire

1. Rapport d'activité du Groupe et de la société	5
1.1 Faits significatifs de l'exercice	6
1.1.1 Indicateurs clés de performance au titre des trois dernières années	6
1.1.2 Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices	6
1.1.3 Évolution de l'activité et principaux indicateurs opérationnels et financiers	6
1.1.4 Évolution du patrimoine au cours des dernières années	8
1.1.5 Acquisitions et investissements au cours de l'exercice	9
1.1.6 Organigramme du groupe	9
1.2 Activités du groupe	10
1.2.1 Données globales sur l'activité du Groupe	10
1.2.2 Données sur l'activité foncière	10
1.2.3 Implantation et répartition du patrimoine	14
1.2.4 Données sur l'activité prestataires	15
1.3 Présentation des comptes de l'exercice	16
1.3.1 Comptes consolidés	16
1.3.2 Les comptes annuels de FIDUCIAL REAL ESTATE	16
1.4 Perspectives d'avenir	17
1.5 Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé	17
1.6 Autres éléments d'information	18
1.6.1 Principaux actionnaires	18
1.6.2 Opérations afférentes aux actions de la société	18
1.6.3 Évolution du cours de bourse	18
1.6.4 Dépenses et charges non déductibles fiscalement	19
1.6.5 Événements postérieurs à la clôture de l'exercice	19
1.7 Informations sociales et environnementales	19
1.7.1 Informations sociales	19
1.7.2 Informations environnementales	20
1.8 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (L.225-100-15)	23
1.8.1 Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques	23
1.8.2 Facteurs et gestion des risques	25
1.9 Administration et contrôle	28
2. Rapport sur le Gouvernement d'Entreprises	29
2.1 Gouvernance	31
2.1.1 Organes d'administration et de Direction	31
2.1.2 Composition du Conseil d'administration et Direction Générale	31
2.1.3 Fonctionnement du Conseil d'administration	37
2.1.4 Modalités d'exercice de la Direction Générale	39
2.1.5 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale	40
2.1.6 Déclarations concernant le Conseil d'administration	40
2.1.7 Opérations réalisées par les dirigeants et/ou mandataires sociaux	40
2.1.8 Conventions réglementées	41
2.1.9 Conventions courantes conclues à des conditions normales	41
2.1.10 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale	41
2.1.11 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au titre des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce	41

2.2 Rémunération des mandataires sociaux	41
2.2.1 Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice à clore le 30 septembre 2026	41
2.2.2 Informations sur les rémunérations	42
2.3 Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	42
2.4 Application du code Middlenext	43
3. Comptes consolidés	45
3.1 Bilan consolidé	46
3.2 Compte de résultat consolidé (en Milliers d'euros)	48
3.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé (en Milliers d'euros)	49
3.4 Tableau de variation des capitaux propres (en Milliers d'euros)	50
3.5 Annexe aux comptes consolidés	51
3.5.1 Principes comptables et modalités de consolidation	51
3.5.2 Principes et méthodes comptable	52
3.5.3 Information relative au périmètre de consolidation	55
3.5.4 Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés	58
3.6 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	75
4. Comptes annuels	79
4.1 Bilan (en Milliers d'euros)	80
4.2 Compte de résultat (en Milliers d'euros)	81
4.3 Annexe aux comptes annuels	82
4.3.1 Faits caractéristiques de l'exercice	82
4.3.2 Règles et méthodes comptables	82
4.4 Notes explicatives sur les états financiers (en Milliers d'euros)	83
4.5 Autres informations	85
4.6 Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (Chiffres en euros)	86
4.7 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	87
5. Attestation du rapport financier annuel	91



1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2025	2024	2023
Chiffre d'affaires	87 061	86 507	86 959
<i>Dont loyers et charges locatives et divers</i>	<i>72 520</i>	<i>70 618</i>	<i>69 809</i>
Résultat opérationnel courant	39 516	38 253	39 030
Résultat opérationnel	39 373	38 112	38 813
Résultat avant charge d'impôt	34 493	33 441	32 607
Charge d'impôt	-10 877	-719	-372
Bénéfice net	23 616	32 722	32 235
Bénéfice net part du groupe	23 432	32 540	32 082
Résultat net par action (en euros)	9,71	13,56	13,35
Capitaux propres consolidés	453 971	505 730	484 494
Dettes financières	203 574	184 112	193 653
Dettes financières nettes*	170 201	149 429	158 939
Coûts de l'endettement financier	-4 858	-5 334	-5 763

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
	Euros	Euros	Euros
Eligibles (*)	190 494	174 620	145 516
Non éligibles (*)	8 499 906	7 791 580	6 492 984
Total	8 690 400	7 966 200	6 638 500

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

1.1.3 – Évolution de l'activité et Principaux indicateurs opérationnels et financiers

FIDUCIAL REAL ESTATE gère deux activités distinctes à savoir celle de Foncière (location d'immeubles) et celle de Prestataires (gestion technique et gestion de biens) notamment au travers d'une activité de société de gestion de portefeuille qui assure la gérance d'une vingtaine de SCPI et Groupements Forestiers.

Le métier de la Foncière est principalement axé sur l'accompagnement de ses locataires, membres pour la majorité du Groupe FIDUCIAL, dans leurs besoins de locaux destinés à leurs activités. Ces biens répondent à des besoins de proximité avec leurs propres clients, à la capacité de recruter, à la visibilité des actifs et s'inscrivent dans une durée de détention à long terme.

En parallèle, des politiques de gros travaux, voire de démolition/ reconstruction sont mises en œuvre pour assurer la pérennité et la valorisation de certains actifs.

De même, des politiques d'arbitrage ciblées sont initiées lorsque que des actifs paraissent matures. Ces cessions restent toutefois marginales au regard de l'ensemble du patrimoine.

Enfin notre groupe reste à l'écoute des opportunités qui se présentent avec des rachats ciblés sur des immeubles pouvant aussi être loués à des tiers, comme c'est le cas d'un immeuble de bureaux à Lyon 9^{ème} de 7.300 m² dont l'acquisition s'est dénouée le 1^{er} octobre 2025 et qui bénéficie de baux de longue durée.

Au 30 septembre 2025 les actifs en exploitation sont sur 518 sites et représentent 341.313 m². Le nombre est en légère diminution notamment du fait de la démolition de l'immeuble du Lotus (7.179m²) qui est en cours de reconstruction.

L'activité de Prestataires assure la gestion locative d'actifs détenus par le groupe et de SCPI ou de groupements Forestiers dont nous assurons la gérance. Cela génère des revenus récurrents assis sur l'évolution des loyers et des honoraires d'arbitrage ou des honoraires de souscription par nature plus variables.

Ainsi, sur la base de cette stratégie, et malgré un contexte immobilier compliqué, la société a su maintenir sur 2024/2025 son niveau de performance financière par rapport à l'exercice précédent comme le traduisent les données ci-après sur ses résultats avant impôts.

Le chiffre d'affaires de l'ensemble consolidé s'établit à 87.1 M€ en progression de 0.6 M€, contre une baisse du chiffre d'affaires de 0.5 M€ l'an dernier. Il convient de distinguer :

Le chiffre d'affaires de la Foncière progresse sur l'exercice de 1.9 M€ passant de 70.6 M€ à 72.5 M€. Cette progression se répartit entre revenus locatifs, cœur de l'activité, qui progressent de 0.5 M€ et une progression des ventes de lots en stocks, par nature non récurrentes, de 1.4 M€.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires passe de 15.9 M€ à 14.5 M€ soit une diminution de 1.4 M€, principalement liée aux honoraires de souscriptions et de transactions qui restent affectés par l'attentisme constaté sur les investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 39.5 M€ contre 38.3 M€ l'an dernier. Le taux de marge progresse de 44 à 45 %.

Le résultat financier est de (4.9 M€) pour (5.3 M€) l'an dernier sachant que l'augmentation de la dette n'a eu lieu qu'en fin d'exercice. Le montant de l'endettement bancaire (emprunt et crédit bails) est ainsi passé de 161.6 M€ à 182.1 M€ avec des nouveaux emprunts bancaires de 42.1 M€ (dont une mobilisation de 27 M€ intervenue fin septembre pour préfinancer un bien à Lyon) financant les nouveaux investissements et des remboursements pour 21.9 M€. (cf. note 8 passifs financiers).

Le résultat Net avant impôts ressort ainsi à 34.5 M€ pour 33.4 M€ l'an dernier.

Les effets de change, nets des impôts différés, liés aux variations des cours du Dollar et du Franc Suisse sont nuls contre +0.7 M€ l'an dernier.

L'exercice 2024/2025 est enfin marqué par une modification de la convention d'intégration fiscale qui jusqu'au 30/09/2024 laissait l'impôt à charge de la société tête de Groupe. Les perspectives de la foncière ont conduit à modifier les termes de la convention d'intégration. Les sociétés sont désormais redevables de leurs impôts sur les bénéfices. Au titre de l'exercice 2024/2025, la charge d'impôt, y compris les impôts différés, est de 10,9 M€ pour 0.7 M€ l'an dernier (cf. note 7 des comptes consolidés). Ces charges prennent en compte des impôts sur les bénéfices de 11,6 M€, pour les sociétés faisant partie du périmètre d'intégration. Dans les mêmes conditions la charge d'impôt sur les bénéfices aurait été de 7.6 M€ en 2024.

Le résultat net part du Groupe ressort ainsi à 23.4 M€ contre 32.5 M€ l'exercice précédent.

Le Groupe a réalisé sur l'exercice des investissements immobiliers à hauteur de 39.9 M€ et des cessions d'actifs pour 22 M€. Ces cessions concernent principalement des actifs immobiliers et, en application des décisions prises l'an dernier, la cession des fonds de nos activités de gestion & transaction pour compte de particuliers (montants non significatifs).

L'évolution de nos actifs incorporels et corporels (immeuble de placement) présente ainsi les évolutions décrites ci-après.

La valeur brute des immeubles de placements s'établit à 863.1 M€ pour 860.4 M€ au 30 septembre 2024 et les amortissements & provisions cumulés s'établissent à 115.4 M€ pour 216 M€ l'an dernier (cf. note 1 des comptes consolidés).

Sur ces bases, la valeur nette des immeubles de placements passe de 644.4 M€ à 647.7 M€ soit une augmentation de 3.3 M€ se décomposant ainsi :

- +39.9 M€ liés aux acquisitions ;
- (16.7 M€) liés aux amortissements et dépréciations ;
- (1.5 M€) liés aux écarts de conversions (principalement sur actifs au USA suite à la baisse du dollar) ;
- (18.3 M€) liés aux actifs cédés.

Pour rappel, notre groupe a adopté, pour la comptabilisation de ses immeubles de placements, la méthode du coût amorti. Des expertises diligentées, tant en externe qu'en interne, sont effectuées régulièrement avec pour objectif de s'assurer que la valeur nette consolidée des immeubles est au moins égale à leur valeur d'expertise. A défaut des provisions sont constatées. Par ailleurs la méthode retenue du coût historique conduit à constater chaque année des dotations aux amortissements dont le montant pour l'exercice clos au 30 septembre 2025 est de 14,1 M€.

Les immobilisations incorporelles passent en valeur nette de 25.7 à 25.3 M€. Elles sont désormais principalement constituées par la valeur du fonds de commerce de l'activité de gestion de portefeuille des SCPI et groupements forestiers qui est assurée par FIDUCIAL Gérance.

Les autres actifs corporels sont non significatifs avec une valeur nette de 1.1 M€ au 30 septembre 2025. Ils correspondent principalement à l'activation de certains contrats de location en application de la Norme IFRS 16.

La structure financière au 30 septembre 2025 est saine avec :

Un endettement (emprunts et crédits bails) qui passe de 161.6 M€ à 182.1 M€ (cf. note 8 des comptes consolidés). Les principales variations concernent les nouveaux emprunts souscrits sur l'exercice pour 42.1 M€, destinés à financer les nouveaux investissements et les remboursements effectués pour 21.9 M€ en lien avec les échéanciers de ces financements.

Les capitaux propres part du Groupe sont de 452.6 M€ (CF tableau de variation des capitaux propres en 3.4). Leur évolution prend en compte le résultat de l'année pour +23.4 M€, la distribution de dividendes approuvée par la dernière assemblée générale (8.7M€) et la prise en compte des impôts différés passifs liée aux modifications intervenues sur la convention d'intégration fiscale. Ce changement conduit, sur l'exercice, à retraiter les capitaux propres d'un montant de 66 M€ d'impôts différés passifs.

La Loan To Value (LTV) ressort à 19 % pour des covenants ne devant pas dépasser 50 % (cf. note 8 covenant)

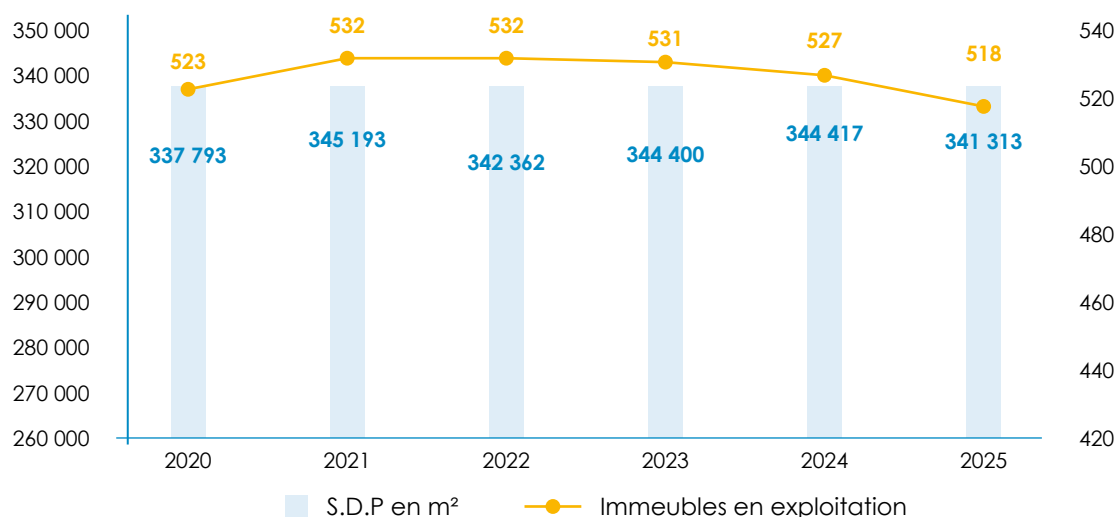
Fort de son expérience, de sa structure financière saine, FIDUCIAL REAL ESTATE va poursuivre le développement de son activité en s'appuyant sur un carnet de projets immobiliers identifiés et pour une grande partie sécurisé et des ressources financières à sa disposition. Le modèle historique de notre Société, qui consiste à utiliser l'effet de levier avec des emprunts remboursables sur des périodes de 12 à 15 ans, lui permet en effet de disposer de marges de manœuvre tant du fait de sa trésorerie disponible, de ses lignes de financements et du niveau de sa Loan To Value (LTV) qui lui permet de reconstituer régulièrement sa capacité d'endettement.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2025	2024	2023	2022
Nombre de sites	518	527	531	532
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	277 879	280 255	279 954	278 489
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	63 434	64 162	64 446	63 873
Surfaces totales (en m² S.D.P)	341 313	344 417	344 400	342 362

S.D.P : Surface De Plancher

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



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

	En nombre	En M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	190	28 200	26 537
Biens de 250 à 2.500 m²	306	199 894	185 881
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	70 848	66 810
Biens > à 10.000 m²	3	42 371	40 215
Total Patrimoine	518	341 313	319 443

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

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

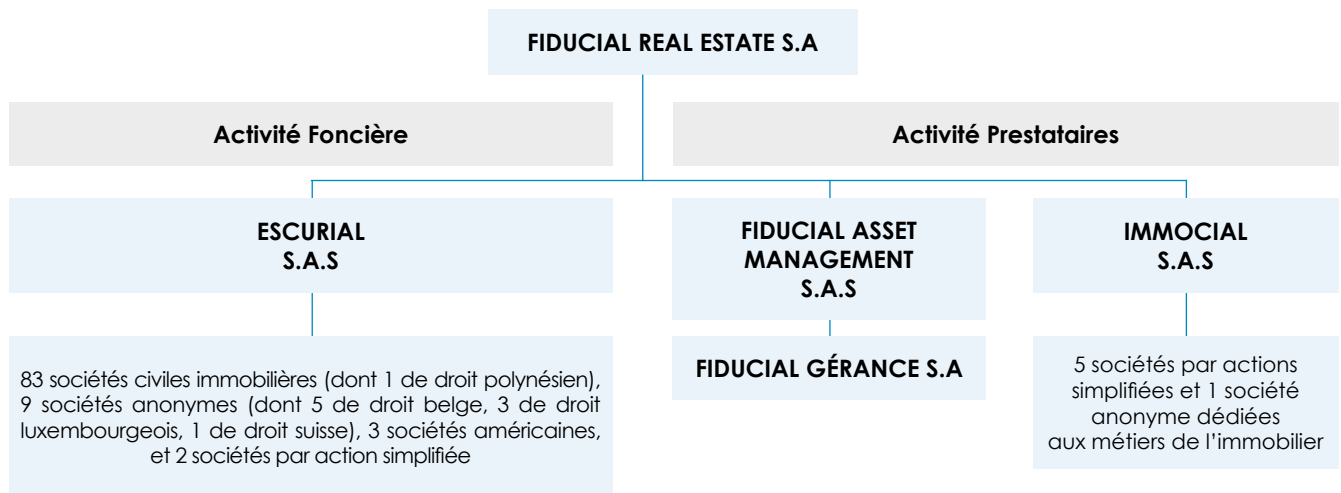
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Le carnet d'opérations représente un total de 34.271 m² en cours d'acquisition ou de construction dont 11.000 m² pour le nouveau site à Courbevoie qui doit être livré en 2028 et dont la démolition/ désamiantage a été réalisée en 2025 conformément au planning et 7.306 m² pour un immeuble à Lyon dont l'acquisition s'est dénouée le 1^{er} octobre 2025 et qui avait fait l'objet d'avances au 30 septembre 2025 pour 27.1 M€.

Par ailleurs, les opérations en cours de travaux ou de livraison représentent une valeur de 47.7 M€ dans les comptes au 30.09.2025.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 108 structures juridiques au 30 septembre 2025, est le suivant :



NB : La Dame de Saint-Exupery a été renommée Dame de L'Ouest Lyonnais.

1.2 - Activités du groupe

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

- **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers de Escorial et de ses filiales (cf. organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Etranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

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

- **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (cf. organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) au travers des filiales de FIDUCIAL Asset Management et Immocial SAS. Cette activité recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, travaux, ...). Elle en dégage des revenus qui conformément aux usages de la profession sont :

- des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- des honoraires de transactions correspondant à un % des ventes d'immeubles ou des souscriptions de parts de SCPI ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

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

En milliers d'euros	2025			2024		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	72 520	14 541	87 061	70 618	15 889	86 507
Résultat Opérationnel courant	36 881	2 635	39 516	35 658	2 595	38 253
Résultat Opérationnel	36 899	2 474	39 373	36 028	2 084	38 112

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

	Exercice 2025				Exercice 2024			
	Europe	France	Monde hors Europe	Total	Europe	France	Monde hors Europe	Total
Activité foncière								
Nombre de sites	19	484	15	518	19	491	17	527
en m²	20 947	305 347	15 019	341 313	19 720	311 900	12 797	344 417
Revenus locatifs	5 636	62 411	2 938	70 985	4 166	63 617	2 655	70 438
Ventes activités marchands de biens		1 535		1 535		180		180
Valeur des actifs non courants	138 407	468 019	43 621	650 047	137 796	476 080	33 557	647 433
Dont valeur des immos en cours		74 895		74 895	48 571	49 774	-	98 345
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires en K€		14 541		14 541		15 889		15 889
Valeur des actifs non courants		26 049		26 049		26 543		26 543

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

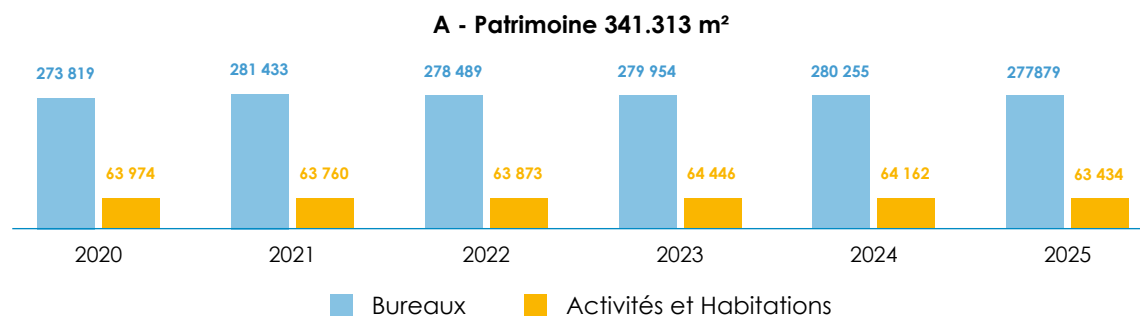
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 341.313 m² de S.D.P au 30 septembre 2025 en légère baisse par rapport à l'an dernier. La sortie de l'immeuble du Lotus, pour 7.179 m², suite à sa démolition avant re-construction d'un immeuble de 11.000 m², a été partiellement compensée par les mises en services de l'exercice.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 17 sites représentant 16.093 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire de deux immeuble de 4.854 m² ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 15 sites représentant 15.019 m².

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

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



À titre indicatif au 30 septembre 2025 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2024, le patrimoine immobilier a évolué ainsi :

Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2024	527	282 255	64 162	344 417
+ Constructions	2	710		710
+ Acquisitions	7	6 348		6 348
- Cessions	-17	-2 252	-705	-2 957
- Démolition / Reconstruction*	-1	-7 179		-7 179
+/- ajustement surfaces**	-	-3	-23	-26
Total au 30/09/2025	518	277 879	63 434	341 313

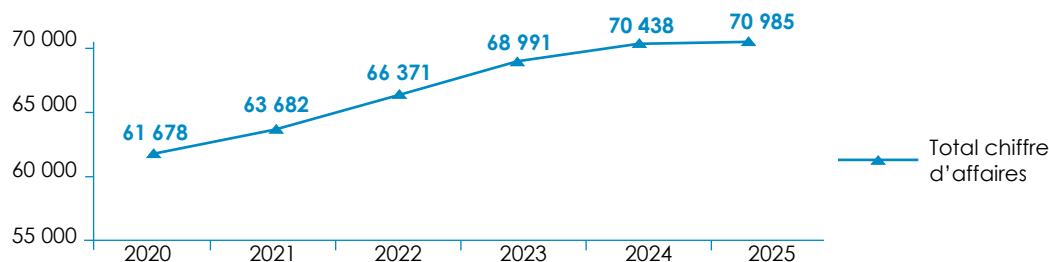
* Lié à l'opération de démolition / reconstruction du Lotus dont la démolition a été terminée en juillet 2025.

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

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 22 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 2 957 m² pour un prix de cession de 21,7 M€.

B- Revenus locatifs : 71 M€

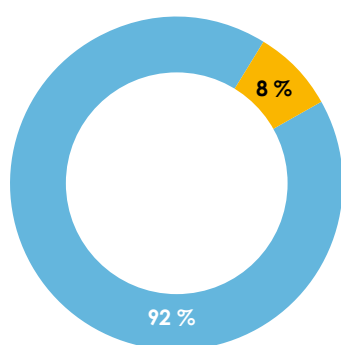
Les revenus locatifs s'établissent à 71 M€ contre 70.4 M€ l'an dernier soit une progression de 1 %.



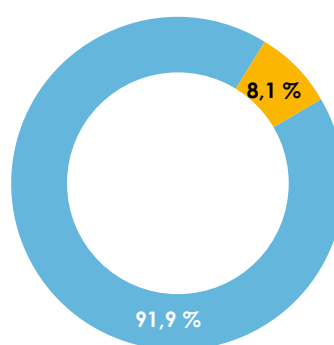
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2024/2025



Exercice 2023/2024



■ Bureaux ■ Activités et Habitations

C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 9 et représentent 7.058 m2 pour des loyers en année pleine de 4.4 M€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	S.D.P. M²	Revenus locatifs en K€
PROMENTHOUX	Suisse	Bureaux	01.10.2024	1 227	1 368 429
CHATUZANGES / ROMANS	France	Bureaux	01.04.2025	487	82 749
GUILHERAND	France	Bureaux	01.04.2025	358	62 584
ÉTAPLES	France	Bureaux	01.08.2025	270	44 625
NEW YORK	USA	Bureaux	01.07.2025	3 383	1 075 214

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 44 immeubles, 21 568 m² et 5.416 K€ de loyers cumulés.

D - Informations sur sites principaux

25 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€ sur l'exercice et représentent un total de revenus locatifs de 29.285 K€ représentant 41 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE LOTUS	France	Note 1		1 039
SOLABEL SA	COURBEVOIE PUTEAUX VOLTAIRE	France			1 353
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 478
LA DAME DE LA SAONE	LYON - LES PAVILLONS	France	2 905	2 905	515
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	643
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	694
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - NICE	France	2 299	2 236	701
LA DAME DU MAINE	ANGERS ORGEMONT	France	2 922	2 784	666
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 041	2 040	805
LA DAME VERTE	TOULOUSE COUZINET	France	3 098	2 919	820
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - LILLE	France	2 698	2 437	647
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON BERTHET	France	13 158	11 664	3 631
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS BASTILLE	France	1 669	1 574	1 559
LA DAME DE VAISE	LYON VAISE	France	5 495	5 119	1 599
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 414
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	801
LA DAME DE LA GRANGE	LYON GRANGE	France	5 719	5 260	1 607
PALLADIO	CANNES	France	1 090	1 027	502
LA DAME BLEU ROI	LES CHERES	France	12 771	12 108	569
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	2 303
LA DAME DE LA RIVE	PROMENTHOUX	Suisse	1 227	1 227	1 385
LA DAME NACRE	ST DENIS	France	2 676	2 627	659
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	670
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	668
LADY OF AMERICA	NEW YORK DELMONICO	USA	3 383	3 384	556
TOTAL Sélection			102 951	97 039	29 285

Note 1 : Le Lotus a été démoli sur l'exercice et son loyer correspond au 4^{ème} trimestre 2024. Le Voltaire a lui été pris à bail et est loué aux locataires du Lotus le temps de la reconstruction. Le loyer a débuté le 01/01/2025

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 863.1 M€

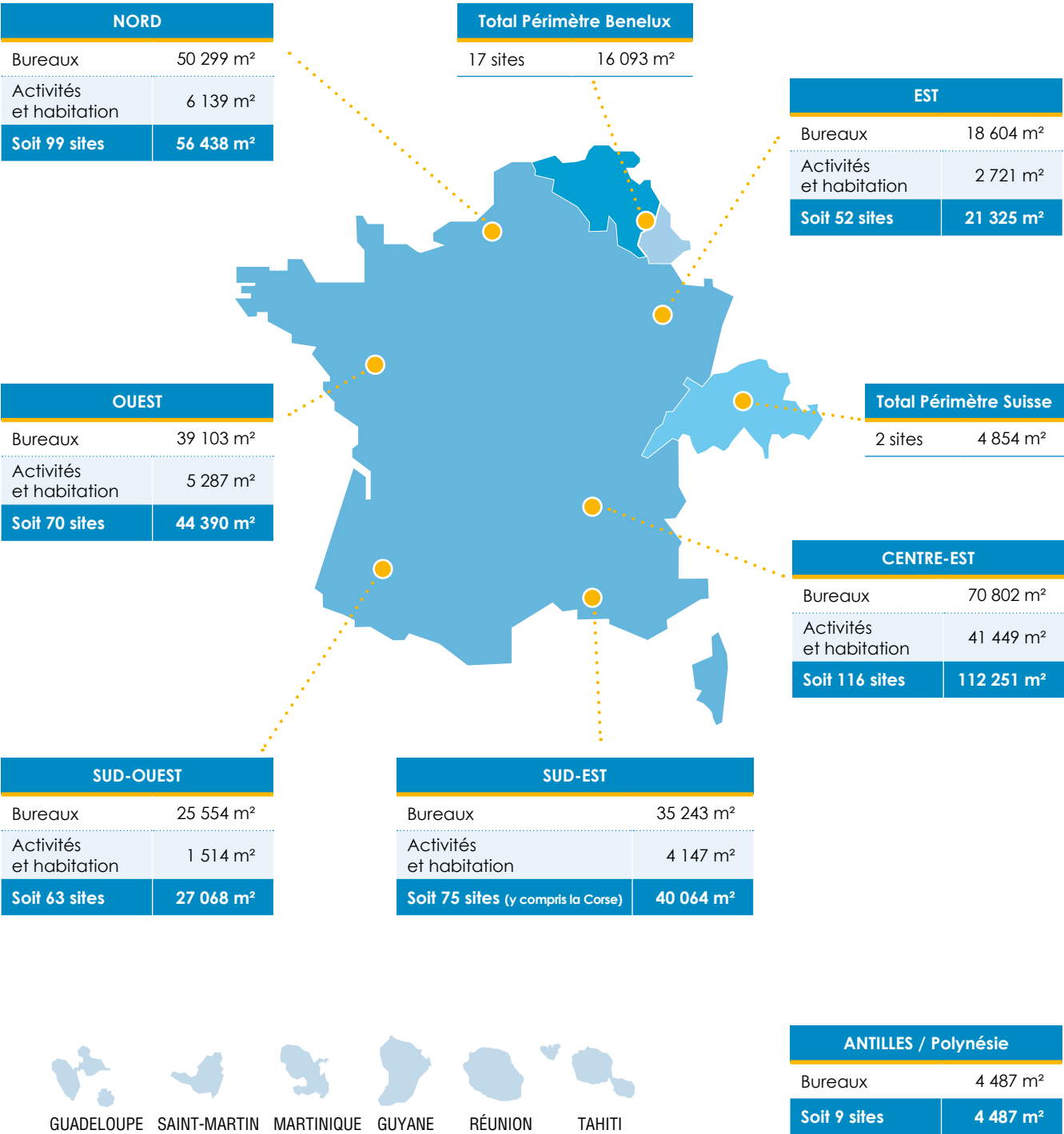
Il est rappelé que les immeubles de placements sont valorisés à leur coût d'acquisition sauf pour les immeubles ayant fait l'objet, en octobre 2004 lors du passage aux normes IFRS, d'une réévaluation à leur valeur de marché (cf. point 3-5-2-3).

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

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	65 275	64 820	63 463
- Activités et Habitations	5 710	5 618	5 528
Total revenus locatifs	70 985	70 438	68 991
Surfaces en m²			
- Bureaux	277 879	280 255	279 954
- Activités et Habitations	63 435	64 162	64 446
Total surfaces	341 314	344 417	344 400
<i>Pour info surfaces immeubles cédées sur l'exercice</i>	2 957	848	1 173

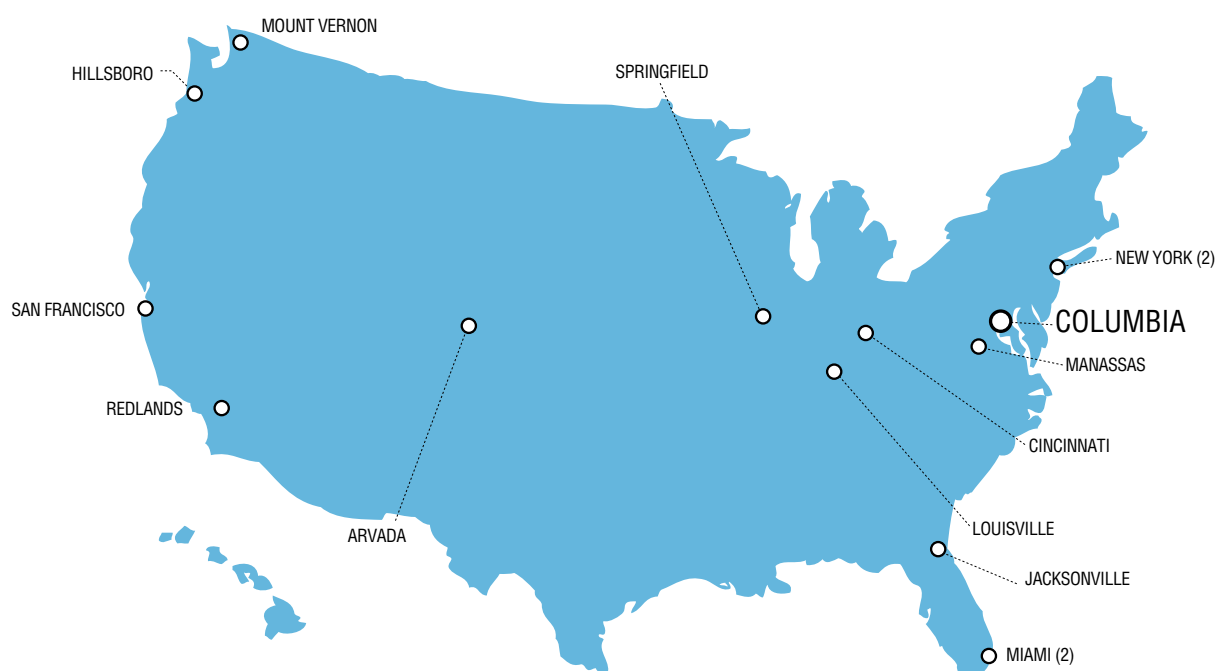
1.2.3 - Implantation et répartition du patrimoine

A - Implantation et répartition en Europe et DOM-TOM



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	265 039 m²
Activités et habitation	61 257 m²
Soit 512 sites	326 296 m²

B - Implantation et répartition aux États-Unis



Total Périmètre États-Unis

15 sites

15 019 m²

1.2.4 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de vingt SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.7 Mds d'euros et les loyers de 111 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2025	CA Conso 2024	CA Conso 2023
Gestion Immobilière	13 614	14 503	15 540
Gestion Technique	927	1 386	1 610
Total	14 541	15 889	17 150

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

- Les activités de gestion technique voient leur chiffre d'affaires consolidé diminuer de 459 K€. Pour rappel, la part du chiffre d'affaires effectuée avec les SCI, est éliminée en consolidation, ce qui explique principalement les variations du chiffre d'affaires consolidé de cette activité. Le chiffre d'affaires social des ces activités est en effet lui stable autour de 5.6 M€.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
 - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 11.116 K€ à 11.213 € en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI.
 - Une baisse de la collecte (souscriptions de parts des SCPI) et des transactions de l'ordre de 987 K€ en lien avec l'attentisme des investisseurs, l'évolution générale du marché et la fermeture des activités de transaction pour compte de particuliers.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 892.4 M€ en valeur brute et 676.1 M€ en valeur nette.

L'actif courant net s'élève à 81.3 M€ et se compose essentiellement de :

- 2.5 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 28.9 M€ d'avances et acomptes versés liés aux acquisitions (dont 27.1 M€ pour un acompte sur un investissement dénoué le 1^{er} octobre 2025) ;
- 6.8 M€ d'encours clients ;
- 23.8 M€ d'autres créances (dont comptes courant actifs) et charges constatées d'avance ;
- 18.6 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 452.6 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 23.4 M€, des dividendes versés au titre de l'exercice précédent -8.7 M€ et de l'incidence des passifs d'impôts différés pour 66 M€ suite aux modifications apportées à la convention d'intégration fiscale.

Les sociétés françaises du groupe FIDUCIAL REAL ESTATE continuent à être intégrées au régime d'intégration fiscale de leur société tête de Groupe.

Toutefois, la convention d'intégration fiscale prévoit, pour l'exercice 2024/2025 que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe désormais à chacune des entités concernées. Cela conduit donc à une charge d'impôt dans leurs comptes et au niveau des comptes consolidés à la prise en compte des impôts différés.

Au 30 septembre 2025, les impôts différés nets s'établissent ainsi à 68 M€ contre 4.4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 4.5 M€ et les sociétés françaises pour 63.5 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 203.6 M€ dont 174 M€ auprès des établissements de crédit et 3.2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 25.6 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 71 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, charges de copropriété), des ventes de biens en stock pour 1.5 M€ et des honoraires de prestations de services pour 14.6 M€. Cela représente un chiffre d'affaires total de 87.1 M€ contre 86.5 M€ l'exercice précédent ;
- Des autres produits et charges d'exploitation d'exploitation pour un net de 1.4 M€ ;
- Des charges nettes courantes pour 48.9 M€ dont 13 M€ pour les dotations aux amortissements et les dotations et reprises de provisions ;
- Un résultat opérationnel courant de 39.5 M€ contre 38.3 M€ l'exercice précédent ;
- Un résultat opérationnel de 39.4 M€ contre 38.1 M€ l'exercice précédent ;
- Un coût de l'endettement financier de 4.9 M€, pour un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 5.3 M€ ;
- Les autres produits et charges financiers proche de zéro correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses ;
- Le résultat Net avant impôt direct et impôts différés est de 34.5 M€ pour 33.4 M€ l'an dernier ;
- Une charge de fiscalité directe et différée de -10.9 M€ pour -0.7 M€ l'an dernier conséquence de la modification apportée à la convention d'intégration fiscale évoquée ci-avant ;
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 23.4 M€ contre 32.5 M€ en 2024.

1.3.2 - Les comptes annuels de FIDUCIAL REAL ESTATE :

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

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

Le résultat financier provient des produits nets de participations pour 11 016 K€ contre 11 011 K€ en 2024 et un produit net de 1 488 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +11 861 K€ contre 11 957 K€ l'an dernier. Il intègre une charge d'impôt de 337 K€ suite au changement apporté à la convention d'intégration fiscale qui conduit désormais la société à prendre directement en charge son impôt sur les sociétés.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2025	2024	2023
Chiffre d'affaires HT			
Résultat d'exploitation	-305	-338	-301
Résultat financier	12 504	12 295	12 957
Résultat courant	12 199	11 957	12 657
Résultat exceptionnel			2
Impôts sur les sociétés	-337		
Résultat net	11 861	11 957	12 658

Le report à nouveau s'établit à 37 867 K€ au 30.09.2025 avant distribution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), au 30 septembre 2025 il n'existe aucune dettes fournisseurs ou créances clients dont le terme est échu.

1.4 - Perspectives d'avenir

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

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

La Société reste sélective dans le choix de ses investissements afin de maintenir un niveau de rentabilité satisfaisant.

La Société reste vigilante sur le moyen /long terme au vu des évolutions récentes du marché, marquées, par une baisse des volumes et des prix de transactions. Toutefois, des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre restent d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour des investissements immobiliers. L'exercice est notamment marqué par l'acquisition d'un actif de 3.380 m² à New York Immobilier pour une valeur de 15 M€ (17.2 MUSD) qui est loué, et dans le cadre d'un appel d'offre nous avons été retenu pour l'acquisition d'un immeuble situé à Lyon 9^{ème} d'une superficie de 7.300 m² pour un prix de 25.3 M€ hors frais. Il est entièrement loué. L'acquisition s'est dénouée le 1^{er} octobre 2025.

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

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

Sur l'exercice clos le 30.09.2025, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 11.584 K€, pour 31.114 K€ au 30.09.2024. Ces profits proviennent pour l'essentiel de ses produits financiers de participation. L'exercice 2023/2024 avait été marqué par le versement d'un dividende exceptionnel d'une des filiales d'ESCURIAL.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 97 098 K€ au 30 septembre 2025, pour un actif immobilisé net de 134 601 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2025 un profit de 1 396 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 2.180 K€ au 30 septembre 2025, pour un actif immobilisé net de 514 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2025 avec des capitaux propres de 23.545 K€. Son résultat est de 1.590 K€, dont 1.900 K€ de profits provenant de produits financiers de participations, et son actif immobilisé net est de 36.735 K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2025, le capital social est de 25.000.000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,35 euros.

Conformément aux dispositions de l'article L.233-13 du Code de Commerce et compte-tenu des informations dont nous avons connaissance, nous vous indiquons ci-après l'identité des actionnaires possédant directement ou indirectement plus de 5 %, de 10 %, de 15 %, de 20 %, de 25 %, de 33,33 %, de 50 %, de 66,66 % ou de 95 % du capital social ou des droits de vote aux assemblées générales :

La société FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES détient plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL REAL ESTATE.

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société :

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

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

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

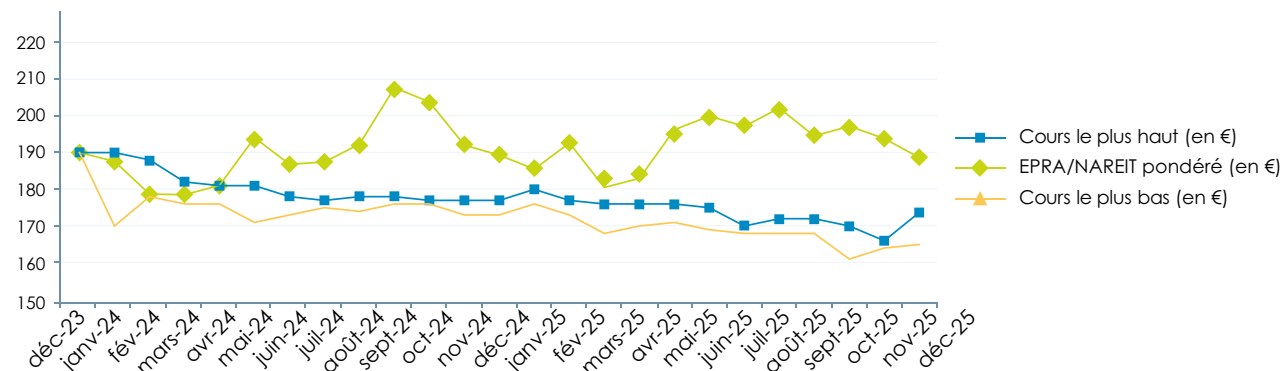
1.6.3 - Évolution du cours de bourse :

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la Bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2024/2025 a été la suivante :

	EPRA NAREIT pondéré (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions (en titres)	indice EPRA
déc-23	190,0	190,0	190,0	204,0	1 654,9
janv-24	187,6	190,0	170,0	149,0	1 634,1
févr-24	178,7	188,0	178,0	294,0	1 556,4
mars-24	178,5	182,0	176,0	148,0	1 555,2
avr-24	181,1	181,0	176,0	130,0	1 577,1
mai-24	194,1	181,0	171,0	97,0	1 690,5
juin-24	186,8	178,0	173,0	106,0	1 627,4
juil-24	187,5	177,0	175,0	89,0	1 632,8
août-24	192,3	178,0	174,0	31,0	1 675,1
sept-24	207,6	178,0	176,0	86,0	1 808,6
oct-24	203,8	177,0	176,0	32,0	1 775,4
nov-24	192,0	177,0	173,0	114,0	1 672,6
déc-24	189,3	177,0	173,0	93,0	1 648,8
janv-25	184,6	180,0	176,0	71,0	1 607,7
févr-25	191,8	177,0	173,0	100,0	1 670,8
mars-25	180,5	176,0	168,0	646,0	1 572,1
avr-25	182,8	176,0	170,0	55,0	1 591,8
mai-25	195,5	176,0	171,0	379,0	1 703,2
juin-25	199,2	175,0	169,0	321,0	1 734,7
juil-25	196,3	170,0	168,0	202,0	1 710,2
août-25	201,3	172,0	168,0	806,0	1 753,3
sept-25	193,8	172,0	168,0	58,0	1 688,2
oct-25	196,4	170,0	161,0	150,0	1 710,5
nov-25	193,2	166,0	164,0	106,0	1 682,4
déc-25	188,3	174,0	165,0	412,0	1 640,1

Au 01.10.2024, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 177 euros. Au 30.09.2025, le cours de clôture de l'action est de 169 euros soit une capitalisation de 408 M€.

Évolution du cours de bourse de FIDUCIAL REAL ESTATE



1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code et ce pour un montant de 53 K€ au niveau du Groupe.

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

1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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 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.

1.7 - Informations sociales et environnementales

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

1.7.1 - Informations sociales

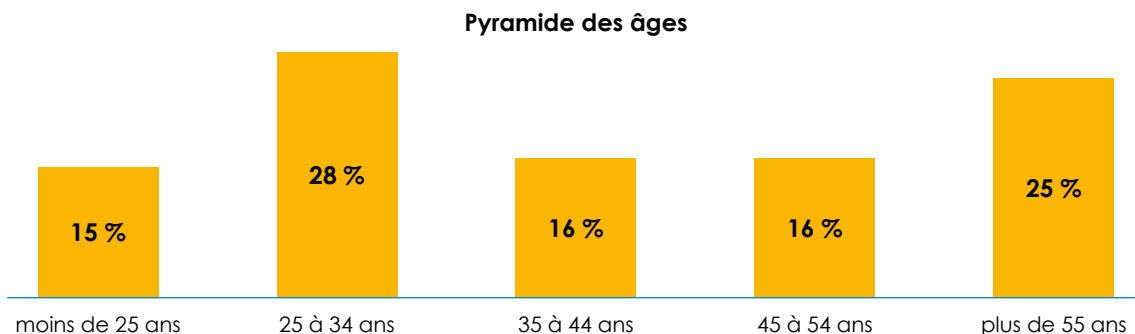
1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2025 les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 101 salariés en CDI pour 110 l'an dernier, en diminution suite à la fermeture d'agences immobilières gérant pour compte de propriétaires tiers.



Par sexe en ETP (en %)

FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une pyramide des âges équilibrée avec une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes avec plus de 43 % de l'effectif ayant moins de 34 ans.



1.7.1.2 - Formation

FIDUCIAL REAL ESTATE investit dans la formation de ses collaborateurs.

Le nombre total d'heures de formation en 2025 s'élève à 1.131 heures.

1.7.2 - Informations environnementales

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

■ le respect des réglementations en vigueur :

- RE2020 seuils 25 → Immeuble de bureau neuf depuis le 1^{er} janvier 2025
- Décret Eco Energie Tertiaire → Immeuble tertiaire de + 1 000 m²
- Décret BACS → bâtiment ayant une puissance d'équipement CVC supérieur à 70 kW
- Loi APER → Parking ayant une surface supérieure à 1500 m² à équiper d'ombrière photovoltaïque d'ici le 1^{er} juillet 2027
- LOM → équiper les parkings de plus de 20 places à hauteur de 5 % d'IRVE (Infrastructures de Recharge des Véhicules Électriques).

■ la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie (cf. ci-après);

■ une vision à long terme sur le recyclage et le réemploi des immeubles.

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

1.7.2.1 - Management, outils de suivi, chartes types

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

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

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

Un contrat cadre couvre également l'achat d'énergie pour la firme, dont une part est renouvelable :

- 20 % entre 2022 et 2024
- 25 % en 2025
- 30 % à partir du 1^{er} janvier 2026

Afin d'améliorer la connaissance de son parc immobilier, FIDUCIAL REAL ESTATE a constitué une base de données dans laquelle sont répertoriées les informations nécessaires à la connaissance de son patrimoine.

1.7.2.2 - Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

Fluides frigorigènes et installations CVC : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement ou l'amélioration des groupes de production de froid.

Toitures et équipement photovoltaïques : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions préventives nécessaires (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie).

L'exercice 2020 - 2021 avait vu la mise en œuvre de toitures Cool Roof. Il s'agit de procédés consistant à peindre en blanc les toitures afin de réduire les apports solaires et diminuer les consommations des climatisations et le réchauffement des locaux. Les premiers retours sur les sites de Sainte Maure de Touraine et Nancy ont montré une diminution des consommations électriques l'année suivante.

L'installation de toitures végétalisées pour améliorer les performances d'isolation thermique et phonique se poursuit avec un équipement sur l'agence de Bergerac livrée en décembre 2025.

Constructions nouvelles : l'exercice 2024 a été marqué par l'obtention du Permis de Démolition / Reconstruction purgé de tout recours de l'immeuble du Lotus. Cet immeuble qui développait 6.562 m² et qui datait de 1981 va faire l'objet d'une reconstruction pour 11.000 m². La démolition s'est achevée à l'automne 2025 et la reconstruction de l'immeuble va démarrer début 2026.

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

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

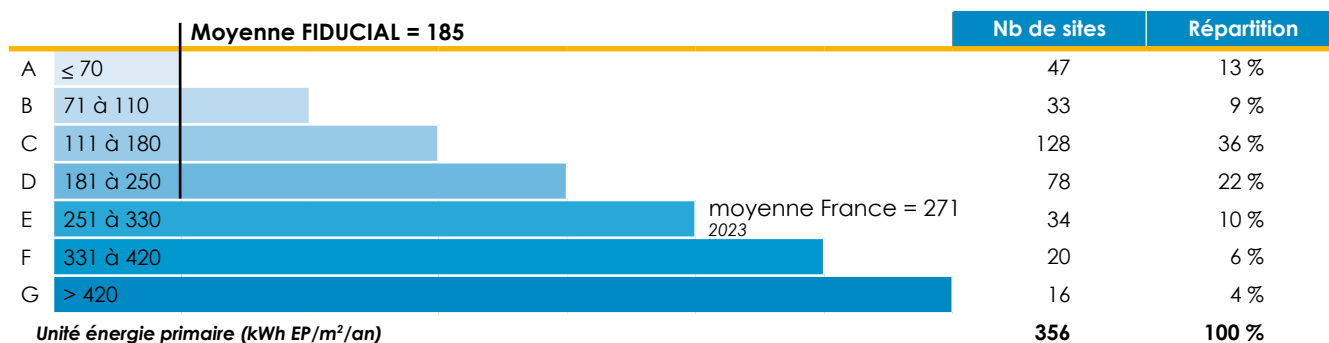
FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place au cours des dernières années un dispositif de collecte et de suivi des données sur ses sites. Cela permet de couvrir un périmètre de 429 sites. Les autres sites pour lesquels les données doivent encore être récupérées concernent de petits sites, en grande majorité en copropriété. Des démarches sont en cours auprès des syndicats de copropriété pour collecter les informations.

Depuis le premier trimestre 2024, FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en temps réel. Elle couvre 356 sites du patrimoine depuis début 2025. Une centaine ne remonte pas sur la plateforme pour des raisons de copropriété ou de syndicats d'énergie locaux. L'objectif est d'identifier les sites avec des consommations élevées et de détecter les périodes ou les dispositifs électriques les générant.

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

1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie primaire

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

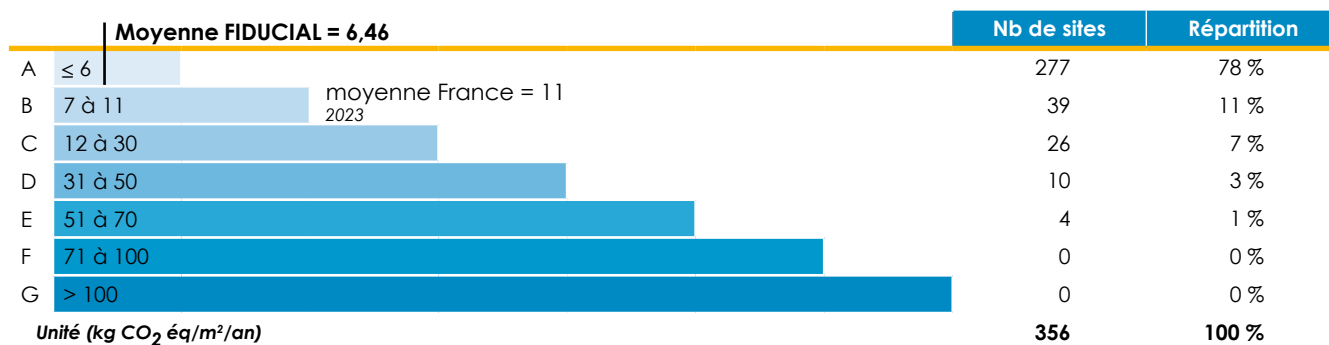


Plus de 90 % des sites ont une consommation inférieure à 330 kwh EP/ m²/an avec une moyenne de 185 contre 271 pour la moyenne nationale.

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

Pour les 356 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

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



90 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres en catégorie A et B.

La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO2 s'établit à 6,46 kg CO2 éq/ m² (pour une moyenne nationale de 11 kg CO2 éq/m² selon le dernier rapport OID 2023).

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

Dans un premier temps, ce sont les déclarations dites initiales qui ont été réalisées avec recensement des consommations de l'année de référence et consommations de 2020 et 2021. Sur l'année 2023 l'opération a été renouvelée avec la déclaration des consommations énergétique de l'année 2022, depuis, elle est renouvelée tous les ans au plus tard au 30 septembre.

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



Concernant les obligations liées à l'échéance de 2030, sur la base de l'analyse des consommations faites depuis 2020 sur nos 46 sites de plus de 1.000m² détenus en pleine propriété, 21 ont atteint l'un des deux premiers objectifs, 8 en sont proches, 9 nécessitent des investissements pour y parvenir et 8 attendent encore la sortie des textes réglementaires pour fixer les objectifs.

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

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

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

1.7.2.4. Pollution, amiante, pollutions des sols

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

1.7.2.5. Reporting extra financier : mise en conformité CSRD

Adoptée en 2014, la NFRD (Non Financial Reporting Directive), directive européenne, encadrait les déclarations de performance extra-financière des sociétés européennes. Guidée par un objectif d'harmonisation du reporting, la Non Financial Reporting Directive avait été appliquée en France via la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF).

Cette première directive, jugée insuffisante, a été remplacée par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), applicable depuis le 1^{er} janvier 2024 et devant concerner les sociétés dépassant 2 de ces 3 seuils :

- 250 salariés
- 40 M€ de CA
- 20 M€ de bilan

La mise en oeuvre initialement prévue pour l'exercice clos au 30 septembre 2026 a dans un premier temps été reporté au 30/09/2027. Depuis dans le cadre de nouveaux votes, le Conseil et le Parlement européen sont parvenus à un accord provisoire dans le cadre de la directive OMNIBUS et de nouveaux seuils ont été retenus pour ne concerner que les sociétés de plus de 1.000 salariés et générant plus de 450 M€ de chiffre d'affaires.

L'accord provisoire doit maintenant être approuvé formellement par le Conseil et le Parlement européen.

Si ce texte est approuvé FIDUCIAL REAL ESTATE ne sera pas concerné par la CSRD et dans le cas contraire une nouvelle date d'application restera à définir.

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1.1 - Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne

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

La Direction de l'immobilier

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

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

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

Le Comité immobilier

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

La Direction administrative et comptable

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

La Direction juridique

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

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

La Direction Fiscale

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

La Direction de l'audit interne

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

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

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

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

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

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

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

Le Comité d'Audit

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

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

Composition et fonctionnement

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

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

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

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

Attributions

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

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

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

Le Comité RSE

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

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

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

Les Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

1.8.2 - Facteurs et gestion des risques

1.8.2.1 - Identification des facteurs de risques

La Direction Immobilière, Direction Administrative et Comptable, Direction Juridique et Assurances, Direction Qualité et Direction de l'Audit interne sont en charge du contrôle interne et du pilotage global du management du risque au sein de FIDUCIAL REAL ESTATE. Dans ce cadre, elles sont chargées d'identifier les facteurs de risques opérationnels, financiers et juridiques auxquels sont exposées les sociétés du Groupe. Elles fixent les priorités, veillent à la mise en place des plans d'actions et contrôlent la bonne application des procédures.

La cartographie des risques repose sur la cartographie des processus de fonctionnement internes (processus métiers et processus supports). Chaque processus est détaillé et les facteurs de risque sont couverts par des procédures de contrôle interne qui permettent de s'assurer que les dispositions sont prises pour en supprimer ou en réduire les effets. Le suivi de la mise en place des recommandations est assuré par les audits de contrôle interne.

Les principaux risques identifiés sont repris dans le tableau ci-dessous avec leur probabilité d'occurrence, leur incidence négative sur FIDUCIAL REAL ESTATE sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

Cartographie des risques

Risques	Probabilité d'occurrence ⁽¹⁾	Impact ⁽²⁾	Info dans le rapport
Risques liés à l'activité			
Risques liés au marché immobilier	Élevée	Significatif	Note 1 sur expertise
Risques liés aux Clients	Modérée	Faible	Note 13 & 20 annexe
Risques liés aux actifs immobiliers			
Risques liés aux acquisitions et gros travaux	Modérée	Élevé	1.7.2.1 & 1.8.2.3
Risques liés à la détention en copropriété	Faible	Faible	1.8.2.3
Risques environnementaux			
Risques liés au Changement climatique	Faible	Faible	1.7.2.2, 1.7.2.3 et 1.8.2.4
Risques liés à la durabilité des immeubles	Modérée	Élevé	1.7.2 & 1.8.2.4
Risques Financiers			
Risque de Taux	Modérée	Faible	1.8.2.5 et note 8 analyse par taux
Risque de liquidité	Faible	Élevé	1.8.2.5, note 4 et note 8
Risque de change	Modérée	Modéré	1.8.2.5 et note 18
Risque sur détention d'actions	Sans objet	Sans objet	1.8.2.5
Risques juridiques et assurantiers			
Risques sur sociétés de droit étranger	Modérée	Faible	3.5.3 & 1.8.2.6
Risque contentieux	Faible	Modéré	1.8.2.6
Risques assurance	Faible	Modéré	1.8.2.6

⁽¹⁾ Échelle : faible, Modérée, élevée

⁽²⁾ Échelle : faible, modéré, significatif

1.8.2.2 - Risques liés à l'activité

Risques liés au marché de l'immobilier

Les risques liés au marché immobilier concernent notre Groupe au titre de ses deux activités à savoir celle de Foncière et celle de Prestataires

- Pour l'activité de Foncière, les méthodes visant à s'assurer de la valorisation des actifs de notre société sont exposées en note 1 de l'annexe aux comptes consolidés. Il est rappelé que notre société a fait le choix de la méthode des coûts amortis conduisant à comptabiliser chaque année un amortissement des biens. Nos actifs bénéficient d'une large diversification géographique et sont de tailles moyennes. En outre, une attention particulière est portée sur leur emplacement en ligne avec les besoins des futurs locataires. Enfin, les biens sont détenus dans une perspective de long terme.
- Pour l'activité de Prestataires et plus particulièrement celle de FIDUCIAL Gérance, société de gestion de Portefeuille de SCPI et de groupements Forestiers les méthodes visant à s'assurer de la valeur du fonds de commerce sont exposées en Note 1 immobilisations incorporelles. L'activité de la société repose sur des revenus récurrents liés aux honoraires sur les loyers des sociétés gérées et des revenus variables liés aux honoraires de souscriptions sur les parts de SCPI. Ces derniers revenus sont plus sensibles à la conjoncture immobilière en précisant qu'une partie importante des ces honoraires sont toutefois rétrocédés à des intermédiaires.

Risques liés aux clients

La gestion du risque client s'appuie sur une relation très forte et à long terme avec nos principaux clients dont une majorité sont des entreprises liées (cf. note 13 et note 20 de l'annexe consolidée) et /ou par des contrats sur de longue durée (SCPI gérée par Fiducial Gérance). Par ailleurs pour l'activité Foncière, les locataires versent des dépôts de garanties représentant en moyenne trois mois de loyers. Enfin, pour les clients tiers, une analyse de solvabilité est effectuée avant la prise à bail.

1.8.2.3 - Risques liés aux actifs Immobiliers

Risques liés aux acquisitions et aux gros travaux

L'acquisition des actifs est effectuée après une sélection des biens faite en accord avec les futurs utilisateurs, selon un processus qui détaille des étapes de validation et en ayant recours à des professionnels internes et externes. Pour ce qui est des gros travaux, il est procédé à des appels d'offres. La société dispose de la compétence de ses propres collaborateurs (développeurs, juristes, chargé d'opérations, chargés de maintenance) pour assurer le suivi des acquisitions et des chantiers et avoir une bonne maîtrise de notre patrimoine.

Risques liés à la détention en copropriété

Pour les biens détenus en copropriété nous sommes généralement présents aux Assemblées des copropriétaires nous permettant ainsi de recueillir toutes les informations utiles. Nous échangeons aussi avec les syndics, notamment sur les gros travaux. L'ensemble des documents émanant des syndics font l'objet d'un contrôle par une équipe dédiée.

1.8.2.4 - Risques environnementaux

Risques liés au changement climatique

Compte tenu de leur localisation principalement sur le territoire métropolitain, les actifs immobiliers sujets à des éléments climatiques majeurs sont peu significatifs. Les mesures de veille réglementaire et technologique et la politique de travaux sont exposées dans le point 1.7 Informations sociales et environnementales.

Risques liés à la durabilité des immeubles

Le choix de l'emplacement est fait en lien avec les utilisateurs pour leur permettre de développer leur activité dans les meilleures conditions, assurer la visibilité de leur activité et donner aux salariés des conditions de travail optimum. Des plans pluri annuels sont établis pour planifier les gros travaux, respecter les réglementations notamment en lien avec le décret tertiaire. Des contrats cadres permettent de maintenir et améliorer les principaux équipements techniques.

Risques financiers

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2025 s'élève à 182.1M€ (cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 56 %.

Risques de liquidité:

Le risque que la société ne puisse bénéficier des ressources nécessaires à la poursuite de son activité est géré par le maintien d'une trésorerie placée (cf. note 4), des lignes de financements et d'une Loan To Value de 19 % (cf. page 66), pour des covenants fixés à 50 %, ce qui permet de disposer d'une capacité d'endettement.

Risque de change :

Au 30.09.2025 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en Suisse. Ces activités représentent :

Pour les USA des actifs immobiliers nets de 50.598 K USD et aucune dette.

Pour la Suisse des actifs immobiliers nets de 94.511 KCHF et des dettes pour 39.736 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023
Dollars / euros	0,8517	0,8932	0,9439
Francs suisses / euros	1,0679	1,0448	1,0342

Risque sur actions :

Au 30.09.2025 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques et assurantiels

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

Risques liés au droit applicable aux sociétés hors de France.

La grande majorité des sociétés sont situées en France. Les autres sociétés (et leurs actifs) sont situées soit sur le territoire européen (Belgique, Luxembourg, Suisse) soit aux USA et, dans une proportion non significative, en Polynésie. À ce titre, nous n'identifions pas de risque particulier lié aux droit des pays concernés.

Risques juridiques

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

Risques assurances

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1.8.2.5 - Autres points d'information

Au regard des exigences du Code de Commerce et du Code Monétaire et Financier nous précisons que les points listés ci après ne s'appliquent pas à notre société.

Notre société n'a pas de succursales réalisant une activité en France ou à l'étranger telle que prévu à l'article L.232-1, II du Code de commerce.

Notre société ne détient pas de participations significatives dans des sociétés ayant leur siège social sur le territoire français, autres que celles listées dans le périmètre de consolidation (point 3.5.3) tel que prévu à l'article L-233-6 al.1 du Code de commerce.

Il n'existe pas d'aliénation de participations croisées tel que convenu par les articles L223-29 , L233-30 et R 233-19 du code de commerce

Notre société n'a pas d'activité en matière de Recherche et Développement tel que prévu par les articles L.232-1, II et L.233-26 du code de commerce.

Il n'existe pas de prêt interentreprise tel que prévu par les articles L.511-6 et R.511-2-1-3 du Code monétaire et financier.

1.9 - Administration et contrôle

Conseil d'Administration :

- Président, Directeur Général : Sur l'exercice 2024/2025 Monsieur Bertrand COTE a assuré les fonctions de Président, Directeur Général et a été remplacé en date du 28 novembre 2025 par Monsieur Guirec PENHOAT tout deux étant domiciliés au 38, rue sergent Michel Berthet - 69009 LYON

- Administrateurs :

Monsieur Yves SKRABACZ
38, rue sergent Michel Berthet - 69009 LYON

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
38, rue sergent Michel Berthet - 69009 LYON

FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
Représentée par Madame Michèle SEPHONS
demeurant 10, rue de la liberté - 78400 CHATOU

FIDUCIAL SC
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
Représentée par Madame Elisabeth LATOUCHE
domiciliée 38, rue Sergent Michel Berthet - 69009 LYON

Comité d'Audit :

- Président : Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant

- Membres : Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Madame Michèle SEPHONS, administrateur indépendant

Comité R.S.E :

- Président : Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant

- Membres : Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Madame Michèle SEPHONS, administrateur indépendant

Commissaires aux comptes :

Leur nomination a fait l'objet d'une décision de l'AGO du 29 mars 2024

- Titulaires : Cabinet EXCO & ASSOCIÉS
42, avenue de la Grande Armée - 75017 PARIS

CABINET EVERFI
Bâtiment 1-3, Chemin du Jubin - 69570 DARDILLY

2

Rapport sur le Gouvernement d'Entreprises



Le Creusot (71)

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE (ARTICLE L.225-37 DU CODE DE COMMERCE)

Exercice social 2024/2025

Conformément aux dispositions de l'article L.225-37 du Code de commerce, le Conseil d'administration établit le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise joint au rapport de gestion. Ce rapport comprend les informations mentionnées aux articles L.22-10-8 à L.22-10-11 du Code de commerce et, notamment :

- des informations sur la gouvernance de la Société,
- des informations sur la rémunération des dirigeants mandataires sociaux,
- des informations concernant des éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

Ledit rapport a été transmis aux Commissaires aux comptes et sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée générale annuelle, qui se tiendra le 31 mars 2026.

Le Conseil d'administration au travers de son rapport sur le gouvernement d'entreprise s'appuie sur les travaux menés par MIDDLENEXT dans le cadre de l'élaboration du « Code de gouvernement d'entreprise », appelé « Code Middlednext ».

2.1 - Gouvernance

2.1.1 - Organes d'administration et de Direction

Aux termes des statuts, le Conseil d'administration est composé d'un minimum de quatre (4) membres et d'un maximum de douze (12) membres, sous réserve des exceptions prévues par les dispositions législatives.

La durée des mandats d'administrateur est de six (6) années.

Au 30 septembre 2025, le Conseil d'administration était composé de cinq (5) membres dont 40 % de femmes [soit deux (2) membres sur cinq (5)] et 40 % d'administrateurs indépendants [(soit deux (2) membres sur cinq (5))].

M. Bertrand COTE, administrateur, assume les mandats de Directeur Général et de Président du Conseil d'administration au 30 septembre 2025. Les informations relatives aux modalités d'exercice de la Direction Générale sont exposées au paragraphe I-2.

Il est précisé que le nombre de salariés de la Société et de ses filiales étant inférieur aux seuils fixés par l'article L.225-27-1 du Code de commerce, le Conseil d'administration ne comporte pas d'administrateur représentant les salariés.

2.1.2 - Composition du Conseil d'administration et Direction Générale

Comme précédemment indiqué, le Conseil d'administration de la Société est composé de cinq (5) administrateurs, élus par l'Assemblée Générale des actionnaires pour une durée de six (6) ans. La durée des mandats de six (6) années favorise l'expérience des administrateurs sur la connaissance de la Société, ses marchés et ses activités dans le cadre de leurs prises de décision, sans diminuer la qualité de surveillance.

Les administrateurs possèdent toutes les compétences requises, dont entre, autres dans les matières financières, comptables, sociales et environnementales pour assurer leur mandat avec rigueur et objectivité.

Les membres du Conseil, de par leurs qualités et expériences sont parfaitement au fait des dispositifs de gouvernance, des responsabilités et de la déontologie inhérente à leur fonction et ont connaissance des points de vigilance.

Chaque administrateur est sensibilisé aux responsabilités qui lui incombent au moment de sa nomination et est encouragé à observer les règles de déontologie relatives aux obligations résultant de son mandat et, notamment :

- Se conformer aux règles légales de cumul des mandats ;
- Informer le Conseil d'administration en cas de conflit d'intérêts survenant après l'obtention de son mandat ;
- Faire preuve d'assiduité aux réunions du conseil et d'assemblée générale ;
- S'assurer qu'il possède toutes les informations nécessaires sur l'ordre du jour des réunions du Conseil avant de prendre toute décision et respecter le secret professionnel ;
- S'interdire d'effectuer des opérations sur titres de la Société et, notamment, de ne procéder à aucune cession durant les délais précédant et suivant la publication des comptes semestriels et annuels de la Société ainsi que la prise de connaissance d'information privilégiée.

Le choix de chaque administrateur est fait eu égard à ses compétences et à son expérience. La nomination de plusieurs d'entre eux ces dernières années a fait l'objet d'une résolution distincte de l'Assemblée générale.

2.1.2.1 - Ci-après la composition du Conseil d'administration avec indication des mandats sociaux exercés au 30 septembre 2025 par chacun de ses membres, complétée par des informations conformément aux recommandations du Code MIDDLENEXT.

Bertrand COTE

Président du Conseil d'administration - Directeur général
Administrateur

- Administrateur, Président du Conseil d'administration et Directeur Général de la société FIDUCIAL REAL ESTATE S.A.
- Représentant légal de la société FIDUCIAL REAL ESTATE S.A., Présidente de la société FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL REAL ESTATE S.A. au Conseil d'administration de la société FIDUCIAL GERANCE S.A.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL S.C., Gérante de la société ORIAL S.C.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL S.C., Gérante de la société ORIAL S.C., laquelle est Présidente de la société ATAR S.A.S.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL S.C., Gérante de la société ORIAL S.C., laquelle est Présidente de la société ATAR S.A.S., laquelle est elle-même Présidente de la société LA VALLONGUE S.A.S.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL S.C., Gérante de la société ORIAL S.C., laquelle est Présidente de la société ATAR S.A.S., laquelle est elle-même Co-Gérante de la société LA CELESTIERE S.A.S.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL SC, Gérante de la société ORIAL SC, laquelle est Présidente de la société ATAR SAS, laquelle est elle-même Co-Gérante de la société LA GALINE & DU PAS DE L'AIGLE S.C.E.A.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL BUREAUTIQUE S.A.S. au Conseil d'administration de la société de droit belge FIDUCIAL OFFICE SOLUTIONS S.A.
- Représentant permanent de la société IMMOCIAL S.A.S., Présidente de la société FIMOBAT S.A.S.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, Administrateur de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES S.A.
- Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG S.A.
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG S.A., Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU DUCHE S.A.
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG S.A., Administrateur unique de la société de droit luxembourgeois, LA DAME DU BOIS S.A.
- Président de la S.A.S.U. DU PLAT.

Biographie résumée

Âge : 80 ans

Nationalité : française

Première nomination : 6 juin 1994

Échéance du mandat : Assemblée Générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027 - Mandat qui sera appelé à être renouvelé.

Nombre d'actions détenues : 10

Taux de participation au Conseil d'administration 2024/2025 : 100 %

Taux de représentation au Conseil d'administration (procuration) 2024/2025 : 0 %

Bertrand COTE, Diplômé d'une Licence et d'un DES de Droit public et Sciences politiques, est entré en 1992 dans le groupe FIDUCIAL dont il a été Directeur des relations bancaires.

Il est Président du Conseil d'administration de FIDUCIAL REAL ESTATE depuis le 6 juin 1994.

Auparavant, Bertrand COTE a fait carrière dans la banque au sein du Groupe Lyonnaise de Banque et fut DGA de la Banque Vizille dont il a été un des fondateurs. Il a également été administrateur d'APICIL et de la SACVL.

Monsieur Bertrand COTE combine une connaissance fine du fonctionnement institutionnel et financier avec une expérience de direction stratégique. Il apporte à FIDUCIAL REAL ESTATE une forte compétence en gouvernance, en relations bancaires et en pilotage d'organisations complexes.

Monsieur Bertrand COTE a fait connaître, le 4 novembre 2025, à la Société FIDUCIAL REAL ESTATE son intention de démissionner de ses mandats de Président du Conseil d'administration, Directeur général et administrateur à la plus proche réunion du Conseil d'administration. En date du 28 novembre 2025, le Conseil d'administration a décidé de coopter Monsieur Guirec PENHOAT au mandat d'administrateur et de nommer ce dernier Président du Conseil d'administration et Directeur général de la société FIDUCIAL REAL ESTATE.

Fort d'une expérience reconnue en matière financière et de gestion d'actifs, Monsieur Guirec PENHOAT renforcera au sein du conseil l'expertise sectorielle, la capacité d'anticipation des risques et les enjeux stratégiques.

Jean-Pierre JARJAILLE
Administrateur

- Président de la société IMMOCIAL S.A.S.
- Président de la société ESCURIAL S.A.S.
- Représentant légal de la société IMMOCIAL S.A.S, Administrateur de la société BATICIAL S.A.
- Représentant légal de la société ESCURIAL S.A.S, Président de la société SOLABEL S.A.S
- Représentant légal de la société ESCURIAL S.A.S, Président de la société DOMOCIAL S.A.S.
- Représentant légal de la société IMMOCIAL S.A.S, Président de la société PROMOCIAL S.A.S.
- Représentant légal de la société IMMOCIAL S.A.S, Président de la société EDIFIAL S.A.S.
- Représentant légal de la société ESCURIAL S.A.S., Président du Conseil d'administration et Administrateur Délégué de la société de droit belge LA DAME DE BRUXELLES S.A.
- Représentant permanent de la société ESCURIAL S.A.S. au conseil d'administration des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE S.A., LA DAME DU BRABANT S.A., LA DAME DE VERVIERS S.A. et LA DAME DE LA HULPE S.A.

Biographie résumée

Âge : 83 ans

Nationalité : française

Première nomination : 27 mars 1997

Échéance du mandat : Assemblée Générale 2028
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
le 30 septembre 2027 - Mandat qui sera appelé à
être renouvelé.

Nombre d'actions détenues : 10

Taux de participation au Conseil d'administration
2024/2025 : 50 %

Taux de représentation au Conseil d'administration
(procuration) 2024/2025 : 50 %

Jean-Pierre JARJAILLE, Architecte, a exercé en tant
que profession libérale jusqu'à son entrée en 1983
dans le groupe CASINO où il a pris la Direction des
travaux des supermarchés et magasins de proximité.

En 1989, il entre dans le groupe FIDUCIAL en tant que
Directeur du Service Immobilier en contribuant à
l'évolution du patrimoine immobilier du groupe.

Depuis 2010, il participe à la sélection des produits
immobiliers pouvant entrer dans le patrimoine.

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE joue un rôle clé dans le développement et la valorisation du patrimoine immobilier du groupe. Son expertise technique et opérationnelle en matière immobilière constitue un atout stratégique pour FIDUCIAL REAL ESTATE, notamment dans l'évaluation, la sélection et la gestion des actifs immobiliers.

- Administrateur de FIDUCIAL GERANCE S.A.,
- Représentant permanent de FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES S.A.S, membre du Conseil de Surveillance de la société BANQUE FIDUCIAL S.A,
- Représentant en chef du bureau de représentation de SHANGAI de la société FIDUCIAL BUREAUTIQUE S.A.S.,
- Président de la SAS AMPUISYS CONSEILS.

Biographie résumée

Âge : 69 ans

Nationalité : française

Première nomination : 31 mars 2022

Échéance du mandat : Assemblée Générale 2028
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
le 30 septembre 2027 - Mandat qui sera appelé à
être renouvelé.

Nombre d'actions détenues : 10

Taux de participation au Conseil d'administration
2024/2025 : 100 %

Taux de représentation au Conseil d'administration
(procuration) 2024/2025 : 0 %

Yves SKRABACZ, diplômé Expert-Comptable (DEC session 06.1989) est entré dans le groupe FIDUCIAL en 1993.

Directeur Administratif et Comptable de la branche Distribution de fournitures de bureau (CA 192 M€ - effectif 690 en 2021) et il a eu en charge la production des comptes sociaux et consolidés, la relation avec les actionnaires, les contrôleurs légaux et les autorités de marché. Il a participé à de nombreuses opérations de croissance externe dans le cadre des audits de pré-acquisitions, des montages financiers et de l'intégration des structures acquises. De 2017 à 2020 il a été membre du Comité des engagements et des risques de la Banque FIDUCIAL.

Avant son entrée chez FIDUCIAL il a occupé, pendant 14 ans, différentes fonctions comptables, administratives et financières dans des SSII françaises.

À présent à la retraite, Yves SKRABACZ, a une activité de conseil et d'assistance dans tous les domaines de la gestion des entreprises, dans l'accompagnement des opérations de croissance externe, dans le management de transition, dans les domaines financiers, bancaires et boursiers au sein de sa structure AMPUISYS CONSEILS.

Monsieur Yves SKRABACZ met à profit de FIDUCIAL REAL ESTATE son expérience en gestion financière, en pilotage stratégique et en management de transition. Il apporte une rigueur financière et une grande maîtrise des enjeux réglementaires et opérationnels liés à la gestion d'actifs immobiliers.

Michèle SEPHONS

Représentant permanent de FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
Administrateur

- Administrateur de la société FIDUCIAL GERANCE S.A

Biographie résumée

Âge : 72 ans

Nationalité : française

Première nomination : 29 août 1991

Échéance du mandat : Assemblée Générale 2028
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
le 30 septembre 2027 - Mandat qui sera appelé à
être renouvelé.

Nombre d'actions détenues : 2 361 075 [détention
par l'administrateur, personne morale, représenté]

Taux de participation au Conseil d'administration
2024/2025 : 100 %

Taux de représentation au Conseil d'administration
(procuration) 2024/2025 : 0 %

Michèle SEPHONS, diplômée d'une Maîtrise de
Sciences Economiques et d'un D.E.S.S. de Marketing
Financier, est entrée dans le groupe FIDUCIAL en 1997
en tant que Directeur du Département Placements
Immobiliers.

Elle a été nommée la même année Président
Directeur Général de la filiale FIDUCIAL Gérance,
spécialisée dans la gestion de SCPI, où elle a
notamment développé la SCPI murs de magasins
BUROBOUTIC.

En 2013, elle est devenue membre du Directoire et
Directeur Général de la société FIDUCIAL Gérance
après le rachat par FIDUCIAL de la société UFFI REAM.

Depuis son départ à la retraite en 2015, elle a
conservé un mandat d'administrateur au sein du
Conseil d'administration de FIDUCIAL Gérance.

Madame Michèle SEPHONS apporte à FIDUCIAL REAL ESTATE une connaissance approfondie du marché immobilier tertiaire, de la structuration de véhicules d'investissement, ainsi qu'une forte capacité à piloter des projets de développement dans une logique de création de valeur.

Élisabeth LATOUCHE

Représentant permanent de FIDUCIAL SC
Administrateur

- Représentant permanent de la société FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, Administrateur de la société FIDUCIAL GERANCE S.A.
- Administrateur de la société FIDEXPERTISE S.A.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL S.C, administrateur de la société FIDAUDIT S.A.
- Administrateur de la société de droit belge FIDEXPERTISE S.A.
- Administrateur – Président du Conseil d'administration de la société de droit suisse FIDUCIAL S.A.
- Administrateur de la société de droit suisse LA DAME DE LA RIVE S.A.
- Administrateur de la société de droit luxembourgeois FIDUCIAL EXPERTISE SA.
- Administrateur de la société de droit luxembourgeois ATAR HOLDING S.A.
- Administrateur de la société de droit luxembourgeois FIDUCIAL HOLDING S.A.
- Représentant permanent de la société FIDUCIAL STAFFING S.A.S, Gérante de la société FIDUCIAL SERVICES S.C.A.
- Co-Gérant de la société LE ROUCAS D'EYGALIERES S.C.E.A.
- Co-gérant de la société DU MAS DE LA VALLONGUE S.C.E.A.
- Co-Gérant de la société CHÂTEAU DE LA GENESTIERE S.C.E.A
- Co-Gérant de la société LA GENESTIERE – CHÂTEAUNEUF-DU-PAPE S.C.E.A
- Co-Gérant de la société DOMAINE DES TERRES BLANCHES S.C.E.A
- Co-Gérant de la société LES VIGNES DE VINDILIS S.C.E.A
- Co-Gérant de la société LA CELESTIERE S.C.E.A
- Représentant permanent de la société de droit luxembourgeois LA DAME DU LUXEMBOURG S.A., Président du Conseil d'administration, Administrateur délégué et Administrateur des sociétés de droit belge LA DAME DE LIEGE S.A., LA DAME DU BRABANT S.A., LA DAME DE VERVIERS S.A. et LA DAME DE LA HULPE S.A.
- Administrateur - Président de la société de droit suisse FIDUCIAL OFFICE CENTERS S.A,
- Administrateur - Président de la société de droit suisse FICOBA S.A,
- Administrateur de la société de droit luxembourgeois FIDUCIAL INTERNATIONAL S.A.

Biographie résumée

Âge : 53 ans

Nationalité : française

Première nomination : 31 mars 2015

Échéance du mandat : Assemblée Générale 2027
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos
le 30 septembre 2026 - Mandat qui sera appelé à
être renouvelé.

Nombre d'actions détenues : 10 [détention par
l'administrateur, personne morale, représenté]

Taux de participation au Conseil d'administration
2024/2025 : 50 %

Taux de représentation au Conseil d'administration
(procuration) 2024/2025 : 50 %

Élisabeth LATOUCHE, diplômée d'un BTS COMPTABILITÉ,
est entrée au sein du Groupe FIDUCIAL en novembre
1999.

À compter du 26 mars 2008, elle exerce des fonctions
de dirigeante au sein des différentes sociétés du
Groupe, en particulier au sein de la branche Agricole.
Elle apporte notamment à FIDUCIAL REAL ESTATE ses
compétences en matière de gestion immobilière.

Madame Elisabeth LATOUCHE a acquis une solide expérience en gestion administrative, qu'elle met aujourd'hui au service des activités immobilières du groupe. Son expertise opérationnelle, sa connaissance fine des structures internes de FIDUCIAL font d'elle un atout pour FIDUCIAL REAL ESTATE.

2.1.2.2 - Diversité de la composition du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration intègre un objectif de diversification de sa composition en termes de représentation des femmes et des hommes, d'expériences et d'expertises dans les différents domaines requis.

Le Conseil d'administration veille à ce que chaque changement dans sa composition soit conforme à cet objectif afin de pouvoir accomplir ses missions dans les meilleures conditions.

Au 30 septembre 2025 :

- le Conseil d'administration comptait deux (2) membres de sexe féminin sur un total de cinq (5) membres, soit 40 % étant ainsi en conformité avec les dispositions des articles L.225-18-1 et L. 22-10-3 du Code de commerce prévoyant une représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration des sociétés dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé.
- possèdent des compétences diverses et complémentaires, notamment dans les domaines du commerce, de la finance, de la comptabilité, du management, du droit et de la gestion des risques.

2.1.2.3 - Administrateurs indépendants

Dans sa démarche d'appréciation de l'indépendance de ses membres et de prévention des risques de conflit d'intérêt entre l'administrateur et la Direction, la Société ou le Groupe, le Conseil d'administration prend en compte l'intégralité des critères du Code MIDDLENEXT, repris dans son règlement intérieur. Par conséquent, est réputé indépendant l'administrateur qui respecte les critères d'indépendance suivants :

- ne pas avoir été, au cours de cinq (5) dernières années et ne pas être salarié ni mandataire social dirigeant de la Société ou d'une société du Groupe,
- ne pas avoir été, au cours des deux (2) dernières années et ne pas être en relation d'affaires significatives avec la Société ou son Groupe (client, fournisseur, concurrent, prestataire, créancier, banquier, ...),
- ne pas être actionnaire de référence de la Société ou détenir un pourcentage de droit de vote significatif,
- ne pas avoir de relation de proximité ou de lien familial proche avec un mandataire social ou un actionnaire de référence,
- et ne pas avoir été, au cours des six (6) dernières années, commissaire aux comptes de la Société.

Le Conseil d'administration examine la situation de chacun de ses membres au regard des critères d'indépendance adoptés par la Société au moins une fois par an avant la publication du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

En application des critères précités, le Conseil d'administration a conclu de son examen qu'au 30 septembre 2025, deux (2) membres sur cinq (5) ont été qualifiés d'administrateur indépendant, à savoir : Mme Michèle SEPHONS et M. Yves SKRABACZ.

La composition du Conseil d'administration est conforme à la recommandation du Code MIDDLENEXT qui préconise que la part des administrateurs indépendants doit être de deux (2).

2.1.3 - Fonctionnement du Conseil d'administration

2.1.3.1 - Compétences du Conseil d'administration

Les modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil d'administration sont régies par les statuts et le règlement intérieur ainsi que par les dispositions légales et réglementaires applicables en la matière. Le règlement intérieur du Conseil d'administration est mis à disposition sur le site internet de la Société.

Un règlement intérieur a été élaboré et son adoption est intervenue lors de la réunion du Conseil d'administration du 27 juin 2019. Une actualisation a été effectuée lors de la réunion du Conseil d'administration du 28 novembre 2025.

Conformément à la recommandation 5 du Code MIDDLENEXT, le Conseil d'administration bénéficie de formations destinées à l'ensemble de ses membres adaptées aux spécificités de l'entreprise et tenant compte des actualités réglementaires.

Le Conseil d'administration détermine et apprécie les orientations de l'activité de la Société y compris dans le domaine de la responsabilité sociale et environnementale et veille à leur mise en œuvre, conformément à l'intérêt social. Le Conseil d'administration assume les missions et exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi, les statuts de la Société et le règlement intérieur du Conseil d'administration. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées générales et dans la limite de l'objet social, le Conseil d'administration se saisit de toute question concernant le bon fonctionnement de la Société dont il règle les affaires dans ses délibérations. Notamment, le Conseil d'administration reste l'organe compétent en cas d'autorisation sollicitée dans le cadre des opérations stratégiques.

Le Conseil d'administration procède, à tout moment, à tout contrôle et/ou vérification jugé par lui opportun.

Le Conseil d'administration peut accorder une délégation de pouvoir, avec ou sans faculté de substitution, à son Président ou à l'un quelconque des autres mandataires sociaux, qu'il peut désigner dans les limites prévues par la loi.

Le Conseil d'administration exerce ses attributions telles que prévues par les dispositions législatives et réglementaires. Les statuts ne prévoient pas d'attributions supplémentaires.

2.1.3.2 - Réunions et règles de majorité

Le Conseil d'administration se réunit au moins deux (2) fois par an en principe dans les locaux de sa direction administrative et financière à LYON (69009) et chaque fois que cela est nécessaire, sur convocation de son Président par tous moyens même verbalement et plus généralement dans les conditions légales et réglementaires en vigueur.

La périodicité et la durée des séances doivent être telles qu'elles permettent un examen et une discussion approfondis des matières relevant de la compétence du Conseil d'administration.

Les administrateurs reçoivent les informations nécessaires à la préparation des conseils et les opinions sont débattues avant une prise de décision collégiale. Des éléments d'échanges ont également lieu hors la présence de la Direction Générale.

Le Directeur administratif et comptable est en charge de la relation avec les membres du Conseil en matière d'information économique, comptable et financière. A ce titre, il prépare les supports diffusés aux membres. Dans cette réalisation, il peut s'appuyer selon la nature du besoin, sur les directions fonctionnelles qu'il jugerait utile pour apporter aux membres l'éclairage nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, étant précisé que plus de la moitié des administrateurs doivent être effectivement présents. En cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante.

L'article 15 des statuts et l'article 5.4 du règlement intérieur prévoient que les administrateurs puissent participer aux délibérations du Conseil par des moyens de télécommunication. Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité.

2.1.3.3 - Nombre de réunions et taux de participation moyens au cours de l'exercice 2024/2025

Le Conseil d'administration s'est réuni deux (2) fois en 2024/2025 avec un taux de participation effectif moyen d'environ 100 %.

2.1.3.4 - Activités du Conseil d'administration

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Conseil d'administration a exercé ses missions conformément aux dispositions légales et réglementaires et n'a pas relevé de dysfonctionnement dans le cadre de son activité et des vérifications opérées.

2.1.3.5 - Les travaux du Conseil d'administration au cours de l'exercice 2024/2025

Le Conseil d'administration s'est régulièrement tenu informé de l'évolution de l'activité du Groupe, de son patrimoine ainsi que de sa situation financière.

Au cours de l'exercice 2024/2025, le Conseil d'administration s'est notamment prononcé sur :

- l'examen des comptes annuels et des comptes consolidés du Groupe,
- l'examen des comptes semestriels de la société et du Groupe,
- l'approbation de la communication,
- l'examen des rapports financiers annuels et semestriels.

2.1.3.6 - Les comités spécialisés

Lors de la réunion du Conseil d'administration en date du 30 janvier 2019, un Comité d'audit a été mis en place.

Il est composé de trois (3) membres dont deux (2) membres indépendants et aucun mandataire social exécutif :

- M. Yves SKRABACZ,
- Mme Michèle SEPHONS,
- M. Jean-Pierre JARJAILLE.

Le Comité est présidé, par Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant.

Conformément aux dispositions légales applicables, les membres du Comité doivent disposer de compétences particulières en matière financière et/ou comptable. La durée du mandat des membres du Comité d'audit coïncide avec celle de leur mandat de membre du Conseil d'administration. Il peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

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

- le processus d'élaboration de l'information financière ;
- l'examen des comptes sociaux et consolidés ainsi que de l'information financière ;
- le processus de nomination des Commissaires aux Comptes, l'examen de leurs honoraires, le suivi de leur indépendance, (dont la pré-approbation de la fourniture de services autres que la certification) et l'exécution de leur mission de contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés ;
- la politique financière et les plans de financement ;
- la cartographie des risques, la qualité, le contrôle interne et leurs efficacités ;
- le fonctionnement et les missions de l'audit interne ;
- les principaux risques liés aux dossiers / procédures judiciaires sensibles.

Plus généralement, ledit Comité donne son avis sur tout sujet entrant dans le cadre de son objet dont il sera saisi ou dont il jugera utile de se saisir.

Dans le cadre de ses travaux, le Comité s'assure que les délais de mise à disposition des comptes et de leur examen sont suffisants.

Le Comité d'audit s'est réuni quatre (4) fois au cours de l'exercice 2024/2025 :

- le 21 janvier 2025 ;
- le 12 février 2025 ;
- le 19 juin 2025 ;
- le 24 juillet 2025.

Un rapport de synthèse établi par le Président dudit Comité à l'issue des séances a été présenté aux administrateurs lors de la réunion du Conseil d'administration qui a suivi celle du Comité d'audit.

Le règlement intérieur du Comité d'Audit a été adopté par le Conseil d'administration lors de sa séance du 28 janvier 2021.

Conformément au Code MIDDLENEXT révisé en septembre 2021, afin de suivre les recommandations dudit Code, le Conseil d'administration a mis en place, depuis le 31 mars 2022, un Comité RSE.

Il est composé de trois (3) membres dont deux (2) membres indépendants et aucun mandataire social exécutif :

- M. Yves SKRABACZ,
- Mme Michèle SEPHONS,
- M. Jean-Pierre JARJAILLE.

Le Comité est présidé, par M. Yves SKRABACZ, administrateur indépendant.

Conformément aux recommandations MIDDLENEXT applicables, les membres du Comité doivent disposer de compétences particulières en matière sociales, sociétales et environnementales ainsi que financières. La durée du mandat des membres du Comité RSE coïncide avec celle de leur mandat de membre du Conseil d'administration. Il peut faire l'objet d'un renouvellement en même temps que ce dernier.

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

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

Le Comité RSE s'est réuni deux (2) fois au cours de l'exercice 2024/2025 :

- le 21 janvier 2025 ;
- le 19 juin 2025.

Un rapport de synthèse établi par le Président dudit Comité à l'issue des séances a été présenté aux administrateurs lors de la réunion du Conseil d'administration qui a suivi celle du Comité RSE.

Le règlement intérieur du Comité RSE a été adopté par le Conseil d'administration lors de la réunion du 31 mars 2022.

2.1.3.7 - Évaluation des travaux du Conseil d'administration et de la performance de la Direction Générale

En application de son règlement intérieur, le Conseil d'administration débat périodiquement sur son mode de fonctionnement et consacre, une fois par an, un point à son ordre du jour à son auto-évaluation, notamment, lors de l'établissement du rapport sur le gouvernement d'entreprise.

En 2024/2025, l'évaluation annuelle a été réalisée sur la base d'un questionnaire qui avait été préalablement envoyé aux administrateurs.

À ce titre, les administrateurs ont confirmé qu'aucun dysfonctionnement majeur n'a été soulevé.

2.1.4 - Modalités d'exercice de la Direction Générale

2.1.4.1 - Absence de dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général

Lors de la réunion du Conseil d'administration en date du 31 mars 2022, les administrateurs ont décidé de poursuivre la non dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général de sorte que M. Bertrand COTE assume les mandats de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général et ce, pour la durée de son mandat d'administrateur, lequel arrivera à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale 2028 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2027.

La succession du Directeur Général est assurée dans le cadre du groupe pluridisciplinaire au sein duquel il exerce sa fonction.

Il est également précisé que Monsieur Bertrand COTE a fait connaître, le 4 novembre 2025, à la Société FIDUCIAL REAL ESTATE son intention de démissionner de ses mandats de Président du Conseil d'administration, Directeur général et administrateur à la plus proche réunion du Conseil d'administration. En date du 28 novembre 2025, le Conseil d'administration a décidé de coopter Monsieur Guirec PENHOAT au mandat d'administrateur et de nommer ce dernier Président du Conseil d'administration et Directeur général de la société FIDUCIAL REAL ESTATE.

2.1.4.2 - Pouvoirs du Directeur Général

Les pouvoirs du Directeur Général sont régis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En conséquence, le Directeur Général :

- assume, sous sa responsabilité, la direction générale de la Société ;
- représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

À ce titre, il est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société, sous réserve que l'acte qu'il accomplit remplisse les conditions ci-après :

- entrer dans l'objet social ;
- ne pas être expressément réservé aux assemblées générales ou au Conseil d'administration.

La Société est engagée même par les actes du Président-Directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Les décisions du Conseil d'administration limitant les pouvoirs du Président-Directeur général sont inopposables aux tiers.

2.1.4.3 - Directions opérationnelles et Comités exécutifs

Le Directeur Général organise le pouvoir exécutif en s'appuyant sur des Directions Opérationnelles, chacune disposant de Comités exécutifs internes composés de professionnels.

Les Directions Opérationnelles veillent à l'application des stratégies adoptées et à la mise en œuvre des décisions opérationnelles orientant l'entreprise dans ses domaines d'activité.

La compétence de l'ensemble ainsi formé par la Direction Générale et les Directions Opérationnelles est adaptée à la situation de par sa connaissance propre des activités de la Société et de par son expérience dans le domaine financier et des sociétés cotées.

Le nombre de personnes impliquées dans la stratégie et les outils de gestion des risques stratégiques et opérationnels est suffisant pour rassembler des compétences multiples et donner à la Société les éclairages nécessaires à l'ensemble ainsi formé par la Direction Générale, tant d'un point de vue externe qu'interne.

Le risque d'isolement du pouvoir exécutif est écarté compte tenu de l'environnement précité.

2.1.5 - Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration et de la Direction Générale

En conformité avec les recommandations du Code MIDDLENEXT, le règlement intérieur prévoit que chaque administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêts et doit expliquer, le cas échéant, sa décision de prendre part à toute délibération aux termes de laquelle il pourrait être en situation de conflit d'intérêt.

En cas de conflit d'intérêts, l'administrateur doit en principe s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les sujets concernés et peut donc être amené à quitter, le temps des débats et, le cas échéant, du vote, la réunion du Conseil d'administration. Il sera dérogé à cette règle si l'ensemble des administrateurs devait s'abstenir de participer au vote en application de celle-ci.

Conformément à la loi, chaque administrateur devra communiquer au Président du Conseil toute convention devant être conclue directement ou par personne interposée, avec la société, ses filiales, sauf lorsqu'en raison de son objet ou de ses implications financières elle n'est significative pour aucune des parties.

S'agissant d'un administrateur personne morale, les conventions visées concernent celles conclues avec la Société elle-même et les sociétés qu'elle contrôle ou qui la contrôlent au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce. Il en sera de même pour les conventions auxquelles l'administrateur est indirectement intéressé.

L'administrateur peut, pour toute question déontologique même ponctuelle, consulter le Président du Conseil d'administration.

Une fois par an, le Conseil passe en revue les conflits d'intérêts connus.

2.1.6 - Déclarations concernant le Conseil d'administration

À la connaissance de la Société :

- aucun conflit d'intérêts potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs n'a été identifié,
- aucun des membres du Conseil d'administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq (5) dernières années,
- aucun de ses membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq (5) dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire,
- aucun de ses membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années,
- il n'existe pas :
 - (i) d'arrangement ou accord conclu, les clients, les fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné,
 - (ii) de restriction, acceptée par les mandataires sociaux, concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social.

2.1.7 - Opérations réalisées par les dirigeants et/ou mandataires sociaux

Au titre de l'exercice 2024/2025, aucune opération sur le capital n'a été réalisée par les dirigeants et/ou mandataires sociaux.

2.1.8 - Conventions réglementées

Aucune convention relevant de l'article L. 225-38 du Code de commerce n'a été conclue ou ne s'est poursuivie au titre de l'exercice 2024/2025.

2.1.9 - Conventions courantes conclues à des conditions normales

Sur le fondement de l'article L. 225-39 du Code de commerce, le Conseil d'administration a adopté lors de sa séance du 30 janvier 2020, une procédure d'évaluation des conventions courantes conclues à des conditions normales de manière à permettre l'audit de chacune des conventions considérées comme courantes et conclues à des conditions normales.

Conformément à l'article L.22-10-12 du Code de commerce, les conventions conclues ont été auditées sur la base de ladite procédure et listées.

2.1.10 - Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale

Les statuts, dans leur titre V, aux articles 19 à 21, ne prévoient pas de modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'assemblée générale si ce n'est la possibilité pour les titulaires d'actions nominatives d'être convoqués par un moyen électronique de télécommunication dans les conditions légales et réglementaires, modalité qui n'a jamais été mise en œuvre.

Les règles applicables sont donc celles prévues par les articles L.225-96 et suivants et R.225-61 et suivants du Code de commerce, lesquelles sont :

- le droit de participer aux assemblées générales aux conditions ci-après :
 - (i) pour les titulaires d'actions nominatives : à leur inscription dans les comptes tenus par la Société,
 - (ii) pour les titulaires d'actions au porteur : au dépôt d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'Assemblée.
- la représentation de tout actionnaire par :
 - (i) un autre actionnaire,
 - (ii) son conjoint,
 - (iii) son partenaire avec lequel il a conclu un pacte civil de solidarité,
 - (iv) par toute autre personne morale ou physique de son choix.
- le vote par correspondance au moyen d'un formulaire unique établi et adressé à la Société dans les conditions fixées sur le site internet – espace actionnaires – formulaire de vote. Le formulaire de vote unique doit parvenir à la Société trois (3) jours avant la date de la réunion de l'assemblée, faute de quoi il n'en sera pas tenu compte.

2.1.11 - Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au titre des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce

Au titre de l'exercice 2024/2025, aucune délégation accordée par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce n'est en cours de validité.

2.2 - Rémunération des mandataires sociaux

2.2.1 - Politique de rémunération des mandataires sociaux au titre de l'exercice à clore le 30 septembre 2026

Les développements qui suivent constituent la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société.

Ils décrivent les composantes de leur rémunération fixe et expliquent le processus de décision suivi pour leur détermination, leur révision et leur mise en œuvre.

Conformément aux dispositions de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération présentée ci-dessous est soumise à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 31 mars 2026.

2.2.1.1 - Principes et processus de décision de la politique de rémunération du Groupe

Au sein du Groupe, la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux est fixée par le Conseil d'administration. Le Conseil d'administration veille à ce que la rémunération des dirigeants mandataires sociaux soit conforme aux recommandations du Code MIDDLENEXT.

Puis, dans le cadre du dispositif dit du « say on pay », la politique de rémunération des mandataires sociaux de la Société, ainsi que les éléments de rémunération et les avantages qui leur ont été attribués au cours de l'exercice écoulé, sont soumis annuellement, conformément aux dispositions des articles L.22-10-8 et L. 22-10-34 du Code de commerce, à l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires de la Société.

La politique de rémunération des mandataires sociaux de FIDUCIAL REAL ESTATE est conçue pour accompagner durablement la stratégie du Groupe, refléter les caractéristiques de sa gouvernance et de son actionnariat, s'adapter à la situation de la Société et du Groupe et ainsi servir au mieux l'intérêt social.

La structure de rémunération privilégie la simplicité et la clarté. Le Conseil veille également à l'exhaustivité et à la transparence de sa description.

Le Conseil s'assure par ailleurs, annuellement, que la politique de rémunération des mandataires sociaux participe à l'alignement des intérêts entre chacun.

Le processus de détermination de la politique de rémunération des mandataires sociaux de FIDUCIAL REAL ESTATE SA considère par ailleurs les recommandations du Code MIDDLENEXT, auquel la Société se réfère.

À ce titre, la politique de rémunération des mandataires sociaux considère la qualité d'indépendance attachée à chacun des mandataires personnes physiques ainsi que la participation de chacun aux réunions.

2.2.1.2 - Politique de rémunération

Cette politique a été arrêtée par le Conseil d'administration dans sa séance du 28 novembre 2025.

L'Assemblée Générale du 31 mars 2026 est invitée à se prononcer sur cette politique et à cet effet à approuver la résolution suivante :

« Approbation de la politique de rémunération des administrateurs pour l'exercice à clore au 30 septembre 2026.

L'Assemblée Générale :

- statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires ;
- après avoir pris connaissance du rapport sur le gouvernement d'entreprise visé à l'article L. 225-37 du Code de commerce ;
- approuve, en application de l'article L. 22-10-8 du Code de commerce, la politique de rémunération des membres du Conseil d'administration, telle que décrite dans ce rapport. »

2.2.2 - Informations sur les rémunérations

2.2.2.1 - Éléments composant la rémunération des administrateurs

Lors de sa réunion du 28 novembre 2025, le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée générale de fixer l'enveloppe de la rémunération des administrateurs de la Société au titre de l'exercice à clore le 30 septembre 2026, à la somme fixe annuelle de 50 000 euros, savoir :

- 2 000 euros par Conseil d'administration ;
- 1 500 euros en sus, pour les administrateurs qui sont membres d'un Comité et par réunion ;
- 2 000 euros en sus, pour les administrateurs qui sont présidents d'un Comité et par réunion.

Seuls les administrateurs, personnes physiques, indépendantes, extérieures au Groupe, bénéficieront d'une rémunération au titre de leur mandat.

Le Conseil répartit librement entre ses administrateurs, la rémunération allouée au Conseil par l'Assemblée générale des actionnaires, en tenant compte de manière prépondérante, conformément aux recommandations du Code MIDDLENEXT, de la participation effective de ceux-ci aux réunions du Conseil et des Comités.

Il est ainsi proposé à l'Assemblée générale du 31 mars 2026 de statuer, dans le cadre des résolutions distinctes, sur les informations mentionnées au I de l'article L. 22-10-9 du Code de commerce.

2.3 - Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique

En application de l'article L.22-10-11 du Code de commerce, il est précisé les points suivants en matière d'éléments pouvant être susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange :

- la structure du capital, les participations directes ou indirectes connues de la Société et toutes informations en la matière sont décrites dans le rapport financier annuel et dans le rapport de gestion aux points 1.6.1 et 1.6.2 ;
- il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote, hormis :
 - la privation légale et automatique du droit de vote en cas de défaut de déclaration des franchissements de seuils conformément à l'article L.233-14 du Code de commerce,
 - et la privation du droit de vote pouvant être demandée par un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 2,5 % du capital de la Société en l'absence de déclaration de franchissement de seuil statutaire, fixé à 2,5 % au moins du capital ou des droits de vote de la Société ou tout multiple de cette fraction (article 9-4 des statuts) ;
- il n'existe pas de pacte ni autres engagements signés entre actionnaires et connus de la Société ; à l'exception des actions bénéficiant du droit de vote double au titre de l'article L.225-123 du Code de commerce, il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- les règles de nomination et de révocation des membres du Conseil d'administration sont celles fixées par le titre III des statuts et édictées par les articles L.225-17 et suivants et R.225-15 et suivants du Code de commerce ;
- la modification des statuts de la Société se fait conformément aux dispositions de l'article L.225-96 du Code de commerce ;

- il n'existe pas d'accord particulier prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions d'administrateurs ou pour les salariés,
- il n'existe pas d'accord conclu par la Société qui est modifié ou prenne fin en cas de changement de contrôle de la Société en dehors :
 - des dispositions particulières portant sur le remboursement anticipé des emprunts dont est caution notre Société,
 - de clauses « intuitu personae » stipulées dans les contrats clients ou fournisseurs.

2.4 - Application du code Middlenext

Le Code MIDDLENEXT est consultable sur le site www.Middlenext.com. Il a été révisé en septembre 2021.

L'application par la Société des recommandations du Code MIDDLENEXT révisé est présentée dans le tableau ci-après :

Recommandations	Respect par la Société
R1 Déontologie des membres du Conseil d'administration	OUI
R2 Conflits d'intérêts	OUI
R3 Composition du Conseil d'administration / Présence de membres indépendants	OUI ⁽¹⁾
R4 Information des membres du Conseil d'administration	OUI
R5 Formation des membres du Conseil d'administration	OUI
R6 Organisation des réunions du Conseil d'administration et des Comités	OUI ⁽²⁾
R7 Mise en place des Comités	OUI
R8 Mise en place d'un Comité spécialisé sur la Responsabilité sociale/sociétale et Environnementale des entreprises (« RSE »)	OUI
R9 Mise en place du règlement intérieur	OUI
R10 Choix de chaque membres du Conseil d'administration	OUI
R11 Durée des mandats des membres du Conseil d'administration	OUI
R12 Rémunération des membres du Conseil d'administration	⁽³⁾
R13 Mise en place d'une évaluation des travaux du Conseil d'administration	OUI
R14 Relation avec les actionnaires	OUI
R15 Politique de diversité et d'équité au sein de l'entreprise	OUI
R16 Définition et transparence de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux	OUI
R17 Préparation de la succession des dirigeants	OUI
R18 Cumul contrat de travail et mandat social	OUI
R19 Indemnités de départ	OUI
R20 Régimes de retraites supplémentaires	OUI
R21 Stock-options et attributions gratuites d'actions	OUI
R22 Revue des points de vigilance	OUI

⁽¹⁾ Le Conseil d'administration comprend deux (2) administrateurs indépendants.

⁽²⁾ La tenue des réunions est en adéquation avec l'actualité économique de la Société.

⁽³⁾ cf. le point II

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 Eurolist d'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 TARENTAISE	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 cout du capital de 9.2 % retenant un cout 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 cout des capitaux propres et de 0.5 % du taux de croissance
- Lors de tous ces tests la valeur du fonds reste supérieure à sa VNC consolidée.

Immeubles de placements

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>	45 164	2 552	11	47 727

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.

3.6 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

EVERFI

3 chemin du Jubin - Bâtiment 1
69570 Dardilly

EXCO & ASSOCIÉS

42 avenue de la Grande-Armée
75017 Paris

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 30 Septembre 2025

Aux actionnaires de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● Référentiel d'audit

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

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

● Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2024 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.

3. OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 7 de l'annexe des comptes consolidés concernant la convention d'intégration fiscale qui a été modifiée au 1^{er} octobre 2024. Les sociétés comprises dans le périmètre d'intégration fiscale sont désormais redevables de leur impôt sur les bénéfices.

4. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

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

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

● Évaluation des immeubles de placement

■ Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2025 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé. Les notes « 3.5.2.3 - Immeubles de placement » et « 3.5.4.1 Note 1 - Actifs immobilisés » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment que des expertises sont diligentées, tant en interne qu'en externe, afin de s'assurer que la Valeur Nette Consolidée des immeubles et au moins égale à leur valeur d'expertise et qu'à défaut des provisions sont constatées.

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

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

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

■ Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

Nous avons examiné la conformité de la méthodologie appliquée par le groupe en fonction des normes en vigueur.

Nous avons également effectué un examen critique des modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et nous avons notamment apprécié :

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

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

5. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

6. AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

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

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

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

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

● *Désignation des Commissaires aux comptes*

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

Au 30 Septembre 2025, EVERFI et EXCO & ASSOCIES étaient dans la deuxième 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.

7. RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

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

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

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

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

8. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

• Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

• Rapport au comité d'audit

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

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

EVERFI
À Dardilly, le 30 janvier 2026
Emmanuelle Vicente

EXCO & ASSOCIÉS
À Paris, le 30 janvier 2026
François Verdier

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

4

Comptes annuels



La Baule-Escoublac (44)

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

ACTIF	Notes	30.09.2025			30.09.2024
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 816	-	17 816	17 816
Autres titres immobilisés			-	-	-
Autres immobilisations financières	1	6	-	6	6
ACTIF IMMOBILISÉ		17 822	-	17 822	17 822
Autres créances	2	56 648	-	56 648	85 768
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	7 678	-	7 678	7 297
Charges constatées d'avance	4	23	-	23	-
ACTIF CIRCULANT		64 348	-	64 348	93 065
TOTAL GÉNÉRAL	-	82 171	-	82 171	110 887

PASSIF	Notes	30.09.2025	30.09.2024
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 500
Autres réserves			
Report à nouveau		37 867	34 600
Résultat		11 861	11 957
CAPITAUX PROPRES		77 228	74 057
Provisions pour risques et charges		613	211
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		613	211
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants	2		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	98	123
Dettes fiscales et sociales			
Autres dettes	2	4 231	36 496
DETTES		4 330	36 619
TOTAL GENERAL		82 171	110 887

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

(En milliers d'euros)	Notes	30.09.2025	30.09.2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		-	-
Autres achats et charges externes		304	336
Impôts, taxes et versements assimilés		2	2
Dotation d'exploitation			
CHARGES D'EXPLOITATION		305	338
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-305	-338
Produits financiers de participations		11 022	11 011
Autres intérêts et produits assimilés		2 302	2 274
PRODUITS FINANCIERS	6	13 325	13 285
Intérêts et charges assimilées		821	990
CHARGES FINANCIÈRES	6	821	990
RÉSULTAT FINANCIER	6	12 504	12 295
RÉSULTAT COURANT		12 199	11 957
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		402	
Produits exceptionnels sur opérations de capital			
Reprises Provisions dépréciation			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	402	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		0	0
Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov.		402	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	402	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	-0	-0
Impôt sur les bénéfices	11	337	0
RÉSULTAT NET		11 861	11 957

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.

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

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30.09.2024	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2025
Participations	17 816	-	-	-	17 816
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immob. financières	6	-	-	-	6
VALEUR BRUTE	17 822	-	-	-	17 822
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 822	-	-	-	17 822

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	56 648	56 648	-
Charges constatées d'avance	23	23	-
TOTAL GÉNÉRAL	56 676	56 670	6

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	98	98	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	4 231	4 231	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	4 330	4 330	0	0

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 7 678 K€ dont 16 K€ de disponibilités et 7 662 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	87	-	16	-	-
Publications, annonces et insertions	-	-	3	-	-
Frais bancaires	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	-
Cotisations	-	-	4	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	-
TOTAL	87	-	23	-	-

Note 5 - Capital

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.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 12.504 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)	30.09.2025	30.09.2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	402	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital	-	-
Reprises Provisions dépréciation	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	402	-
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	402	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	402	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0	0

Un jugement de la cour d'appel du tribunal de commerce de Paris a donné droit aux demandes de Fiducial Real Estate sur le remboursement d'un sequestre versé en 2012 chez un avocat. Le jugement a rendu le paiement exécutoire ce qui a donné lieu à un encaissement sur l'exercice. Toutefois la partie adverse a fait un pourvoi en cassation conduisant par prudence à provisionner le montant perçu.

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	56 648
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	0
Dettes sur immobilisations	
Autres dettes	4 231
Produits de participations	11 022
Autres produits financiers	1 919
Charges financières	821

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
Filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	97 098 569	100%	16 649 476	11 592 970	2 330 517
IMMOICIAL S.A.S	100 000	2 179 785	100%	100 000	1 395 846	1 971 795
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	23 544 594	100%	1 000 000	1 589 621	-

4-5 : Autres informations

Note 10 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

Depuis le 1^{er} octobre 2024, 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. Ainsi au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2025, le montant de l'impôt sur les sociétés s'élève à 337 K€ et la société une dette d'impôt envers la société tête de l'intégration fiscale de même montant.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2025	30.09.2024
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	138 674	110 658

Note 13 - Evénements postérieurs à la clôture

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.

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

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2025 12 mois	30.09.2024 12 mois	30.09.2023 12 mois	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPÉRATIONS et RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	12 198 403	11 956 592	12 658 297	8 399 053	-86 613
Impôts sur les bénéfices	337 294	60	125	50	25
Participation des salariés			-	-	-
Dotations amort. et provisions			-	-	100 000
Résultat net	11 861 109	11 956 532	12 658 172	8 399 003	13 362
Résultat distribué	9 173 200 ⁽¹⁾	8 690 400	7 966 200	6 638 500	6 035 000
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	5,05	4,95	5,24	3,48	-0,04
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	4,91	4,95	5,24	3,48	0,01
Dividende attribué	3,80 ⁽¹⁾	3,60	3,30	2,75	2,50
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

4-7 : Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

EVERFI

3 chemin du Jubin - Bâtiment 1
69570 Dardilly

EXCO & ASSOCIÉS

42 avenue de la Grande-Armée
75017 Paris

FIDUCIAL REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège social : 41 rue du Capitaine GUYNEMER - 92925 LA DEFENSE CEDEX
R.C.S : NANTERRE N° 955 510 599

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 Septembre 2025

Aux actionnaires de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

1. 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 2025, 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.

2. 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 1^{er} octobre 2024 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.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS 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 participations**

■ *Risques identifiés*

Les titres de participation détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2025 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.

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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.

5. AUTRES VÉRIFICATIONS OU INFORMATIONS PRÉVUES PAR LES TEXTES LÉGAUX ET RÉGLEMENTAIRES

● **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 2025, EVERFI et EXCO & ASSOCIES étaient dans la deuxième 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.

6. RESPONSABILITÉS 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.

7. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À 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

À Dardilly, le 30 janvier 2026
Emmanuelle Vicente

EXCO & ASSOCIÉS

À Paris, le 30 janvier 2026
François Verdier

5 : Attestation du rapport financier annuel

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes Comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport d'activité ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Guirec Penhoat
Président du Conseil d'Administration



Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex
955 510 599 RCS Nanterre - www.fiducial-real-estate.fr