

3

Comptes consolidés



Castres (81)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2022			30.09.2021
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	27 171	1 102	26 069	26 444
Immeubles de placement	1	821 567	188 761	632 806	618 608
Immobilisations corporelles	1	788	491	297	263
Actifs financiers	1	3 025	1	3 024	1 256
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		852 551	190 355	662 196	646 571
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	6 272	793	5 479	5 514
Clients et autres débiteurs	3	15 068	870	14 198	14 379
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	21 819		21 819	22 617
TOTAL ACTIFS COURANTS		43 159	1 663	41 496	42 510
TOTAL ACTIF		895 710	192 018	703 692	689 081

3.1 - Bilan consolidé

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2022	30.09.2021
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	400 686	365 188
Résultat net -Part Groupe	-	35 227	29 879
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-	460 913	420 067
Participation ne donnant pas le contrôle		1 519	1 525
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		462 432	421 592
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	1 845	1 926
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	4 128	2 700
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	8	149 625	160 097
Passifs financiers long terme	8	14 340	13 913
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		168 093	176 710
Passifs courants			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	8	34 492	31 660
Passifs financiers court terme	8	98	103
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	36 259	56 530
Dettes sur immobilisations	9	473	560
TOTAL PASSIFS COURANTS		71 322	88 853
TOTAL PASSIF		703 692	689 081

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

	Notes	30.09.2022	30.09.2021
CHIFFRE D'AFFAIRES	13	84 650	80 401
Achats consommés	-	-845	-923
Charges de personnel	-	-6 167	-6 099
Charges externes	14	-20 228	-16 884
Impôts et taxes	-	-5 686	-5 915
Dotation aux amortissements et dépréciations	15	-15 796	-16 055
Reprise de provisions pour dépréciation	-	897	436
Autres produits d'exploitation	-	952	740
Autres charges d'exploitation	-	-498	-492
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	37 278	35 209
Autres produits et charges opérationnels	16	-612	-91
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	36 666	35 118
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	106	167
Coût de l'endettement financier brut	-	-4 578	-5 212
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-4 472	-5 045
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	4 511	357
CHARGE D'IMPOT	18	-1 341	-398
RÉSULTAT NET	-	35 364	30 032
dont part revenant au Groupe	-	35 227	29 879
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	137	153
NOMBRE D' ACTIONS	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		14,65	12,44
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		14,65	12,44

Présentation du résultat global :

RÉSULTAT NET	Ref	35 364	30 032
Écarts de conversion	17	7 475	-2
Écarts actuariels PIDR	-	78	10
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	4 119	1 505
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-	-2
RÉSULTAT GLOBAL		47 036	31 543
Part du groupe	-	46 899	31 390
Participation ne donnant pas le contrôle	-	137	153

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2022	30.09.2021
Opérations d'exploitations			
Résultat net	-	35 364	30 032
Amortissements et provisions	1	14 244	15 530
Plus et moins-values de cession	-	1 198	-174
Impôt différé	18	988	-23
Variation du besoin en fonds de roulement	-	1 238	-2 821
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	53 032	42 544
Opérations d'investissements			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-13 129	-21 017
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 762	1 093
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-826	-97
Cessions d'actifs financiers	1	802	101
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	1	-97	-264
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-230	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-11 718	-20 184
Opérations de financements			
Dividendes versés	-	-6 196	-141
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	12 517	13 892
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-31 629	-30 166
Variation des comptes courants	-	-21 836	12 427
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	-3 878	16
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-51 022	-3 972
VARIATION DE TRÉSORERIE	-	-9 708	18 388
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	-	22 534	4 146
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	-	12 826	22 534

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 30/09/2020		25 000	287 928	24 510	50 817	422	388 677	1 513	390 190
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	24 510	-24 510	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-141	-141
Resultat de l'exercice		-	-	29 879	-	-	29 879	153	30 032
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 503	-	1 503	-	1 503
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	10	-	10	-	10
- Écart de conversion		-	-	-	-	-2	-2	-	-2
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations									
Au 30/09/2021		25 000	312 438	29 879	52 330	420	420 067	1 525	421 592
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	29 879	-29 879	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-6 053	-	-	-	-6 053	-143	-6 196
Resultat de l'exercice		-	-	35 227	-	-	35 227	137	35 364
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	4 119	-	4 119	-	4 119
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	78	-	78	-	78
- Écart de conversion		-	-	-	-	7 475	7 475	-	7 475
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations									
Au 30/09/2022		25 000	336 264	35 227	56 527	7 895	460 913	1 519	462 432

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 2022 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 2022 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 2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2021, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- Amendements IAS 19 ; IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence phase 2 ;
- Amendements IFRS 16 : Allègements des loyers liés à la covid 19 eu delà du 30 juin 2021 ;

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2021 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. Il s'agit de :

- Amendements IAS 16 : Produit antérieur à l'utilisation prévue
- Amendements IAS 37 : Contrats déficitaires
- Amendements IFRS 3 : Référence cadre conceptuel

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2023.

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 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 Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le Groupe 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 sur la « juste valeur des instruments dérivés » sur le tableau de variation des 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

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- 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 ;
 - des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2022, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2022	2021
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%
IMMOCIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOCIAL	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%
IMMOCIAL 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	
			2022	2021
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2022	2021
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PÉRIGORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	

IG = Intégration Globale

• Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2021 au 30 septembre 2022, le périmètre de consolidation intègre l'acquisition de la société Dame du Périgord qui détient un actif immobilier à Sarlat.

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	30.09.2021	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2022
Immobilisations incorporelles	27 466	-		-	-	-295	27 171
TOTAL	27 466	-		-	-	-295	27 171
Immobilisations corporelles							
Constructions	13	-		-	-	-	13
Installations techniques	63	-		-	8	-1	70
Autres immobilisations corporelles	709	-		-	64	-468	305
Droits d'utilisations sur im. corporelles	330			-	136	-66	400
Immeubles de placement							
Terrains	113 383	3 063	43	176	179	-625	116 219
Constructions	582 282	12 075	194	8 431	589	-2 450	601 120
Agencements	22 893	158	43	2 672	488	-579	25 675
Installations techniques	1 972	-			-	-	1 972
Immobilisations en cours	71 631	4 081		-11 279	12 512	-365	76 581
Avances et acomptes	-			-			-
TOTAL	793 276	19 377	280	-	13 976	-4 553	822 355
Actifs financiers							
Autres titres immobilisés	-				-	-	-
Autres immo. financières	1 281	4			2 566	-826	3 025
TOTAL	1 281	4	-	-	2 566	-826	3 025
TOTAL GENERAL	822 023	19 381	280	0	16 542	-5 674	852 551

Immobilisations incorporelles

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

Ce Fonds de commerce fait l'objet chaque année d'un test d'impairment 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 qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- De multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market)..

Il a été conduit pour cet exercice une double approche en retenant la moyenne de l'EBITDA des exercices 2021 et 2022 et l'EBITDA du seul exercice 2022.

Un test de sensibilité sur ces coefficients de -10 % est par ailleurs effectué pour s'assurer que la valeur du goodwill reste supérieure à la VNC.

Immobilisations corporelles

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 41 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9 291 K€
- Constructions 31 725 K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 192 577 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 31 018 K€
- Bâtiment 161 559 K€

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+11 732 K€), les écarts de change (- 4 081 K€), l'affectation de biens à l'activité patrimonial pour 780 K€ et les mises en exploitation de l'exercice (- 11 279 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2021	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2022
Immobilisations incorporelles	1 022	-		375	-295	1 102
TOTAL	1 022	-		375	-295	1 102
Immobilisations corporelles						
Constructions	13	-		-	-	13
Installations techniques	53	-		5	-1	58
Autres immobilisations corporelles	671			30	-468	233
Droits d'utilisations sur im. corporelles	115			108	-36	187
Immeubles de placement						
Constructions	164 836	2 026		14 515	-2 474	178 903
Agencements	7 681	95	6	1 088	-238	8 632
Installations techniques	1 036			190		1 226
Immobilisations en cours	-	-		-	-	-
TOTAL	174 405	2 121	6	15 936	-3 217	189 252
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	25				-24	1
TOTAL	25	-	-	-	-24	1
TOTAL GÉNÉRAL	175 453	2 121	6	16 311	-3 536	190 355

Afin de s'assurer de la cohérence des valeurs comptables actuelles le Groupe est amené :

- à considérer pour les immeubles en encours et les immeubles acquis sur les trois dernières années que leurs valeurs dans les comptes reflètent leur valeur de marché ;
- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant deux tiers de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir :
 - pour la méthode par capitalisation des valeurs de loyers (*) et des taux de rendement de capitalisation (*) ;
 - pour la valeur par comparaison des prix au m²(*).

(*) Les données sont issues d'analyses périodiques disponibles auprès d'acteurs reconnus du marché immobilier (broker, sites spécialisés, experts). Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (bureaux, entrepôts & habitations) et de leur localisation (région parisienne et capitales étrangères, grandes métropoles, autres villes).

Pour 2022 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,25 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,0 à 3,25 %	350 à 750 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m ²	35 à 55 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	6,0 à 9 %			120 à 170 €/m ²		

* 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 (elle représente 90 % des revenus locatifs) 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	66 371	66 371
La valeur de l'immobilier ressort à	948 157	829 638
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-118 520	-92 182
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	158 026	118 520

Dans le cadre de l'évolution des taux d'emprunts constatée depuis mi 2022 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 853 300 K€ pour un taux de 7 % et 746 700 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 de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 737 500 K€.

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 30.09.2021	6 189
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	-780
Variation de stocks marchands de biens	863
Stock en valeur brute au 30.09.2022	6 272

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2022	30.09.2021
Avances et acomptes versés	1 794	2 216
Créances Clients	7 194	7 518
Autres créances		
Créances sociales	17	22
Créances fiscales	2 765	2 606
Comptes courants		-
Créances s/cession immos		-
Débiteurs divers	2 174	2 070
Créances fiscales IS	26	47
Sous total autres créances	4 982	4 745
Charges constatées d'avance	1 097	820
TOTAL	15 068	15 299

Les avances et acomptes enregistrent les sommes versées à titre de réservation (compromis) et les avances sur frais notariés. Les créances locataires représentent un montant de 4 449 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2021	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2022
Dépréciation sur stocks	675		118		793
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	161		55	-17	199
Dépréciations sur clients douteux	662		95	-183	574
Dépréciation sur débiteurs divers	97		-	-	97
TOTAL	1 595	-	268	-200	1 663

• 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	6 116	39	12	15	327	6 509
Créances clients douteux	107				578	685
Provision pour créances clients					199	199
Provision créances clients douteux	23				551	574

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021	VARIATION
Placements de trésorerie	13 565	15 704	-2 139
Disponibilités	8 254	6 913	1 341
Total actif	21 819	22 617	-798
Concours bancaires	-8 993	-83	-8 910
Total passif	-8 993	-83	-8 910
Tresorerie Nette	12 826	22 534	-9 708

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2022		30.09.2021
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	13 565	13 565	15 704

Au 30.09.2022, 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 1 525 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 2022, 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)	30.09.2021	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2022
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	528		243			771
Autres risques	188				-14	174
Litiges liés au Personnel	288					288
PIDR et médaille du travail	279	-78	40	-3	-6	232
Risques financiers	644			-264		380
TOTAL	1 926	-78	283	-267	-20	1 845

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 2022 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 : 1,5 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 22 % et 52,7 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 3,74 %
- 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.

Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2022 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les impôts différés des filiales non intégrées concernent essentiellement les retraitements sur les immeubles de placement et les décalages temporaires.

Les impôts différés du Groupe (France et Étranger) comptabilisés sont les suivants :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Retraitement immobilier	2 100	1 976
Retraitement IAS 32/39		
Provision pour grosse réparation	-	-
Écart de conversion	1 992	544
Provision pour impôts	36	180
Différences temporaires fiscalités locales		
ARD	-	-
Décalage résultat	-	-
Autres	-	-
Impôts différés nets	4 128	2 700
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	4 128	2 700
Impôts différés nets	4 128	2 700

	2022	Variation	2021
Actifs d'impôts différés	-	-	-
Passifs d'impôts différés	4 128	1 428	2 700
Impôts différés nets	4 128	1 428	2 700

Variation	1 428
Incidence Résultat	988
Ajustement provision impôt	-144
Écart de conversion	584
Incidence réserves - Instruments financiers	
Variation	1 428

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2022	30.09.2021
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	20 897	18 527
Retraitement immobilier	204 814	194 675
Retraitement IAS 32/39	1 715	-2 303
Provision pour départ à la retraite	-207	-254
Provision pour grosse réparation	4 470	5 405
Provision pour impôts		-
Autres retraitements	7 419	4 028
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	92	191
Décalage résultat ⁽¹⁾	-14 669	-16 306
Autres	5 620	8 696
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	230 151	212 659

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

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2021	Souscip. Exercice	Remb. exercice	IFRS 16	Autres var. de tréso.	Var hors tréso.	30.09.2022
EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT							
Emprunts étab. de crédit	172 976	11 800	28 251		5 299		161 824
Dettes de Crédit bail immobilier	16 249		3 013				13 236
Instruments financiers dérivés	2 383				-2 378		5
ICNE	67				-8		59
Concours bancaires et soldes créditeurs	83			8 910			8 993
PASSIFS FINANCIERS							
Dépôts de garantie	13 590	503	101			6	13 998
Dettes financières diverses	215	144	126				233
Passif sur contrat	210	70	139		65		207
TOTAL	205 773	12 517	31 629	8 910	2 978	6	198 555

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour 5 299 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros.
- pour -2 378 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 11 800 K€ avec pour caractéristiques :

- Emprunts bancaires non hypothécaires d'une durée de 12 ans, à taux variable avec un taux moyen de 1,70 % pour l'exercice, de montants totaux de 4 500 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 15 ans, au taux fixe de 1,86 % pour l'exercice d'un montant de 5 000 K€.
- Prêt travaux d'une durée de 7 ans au taux de 0,88 % fixe d'un montant de 2 300 K€.

• **Analyse par échéance :**

30.09.2022				
	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	161 824	22 355	72 688	66 781
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	3 080	10 156	-
Instruments financiers dérivés	5	5		
ICNE	59	59		
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	13 998	-		13 998
Dettes financières diverses	233	-	-	233
Passif sur contrat	207	98	109	
TOTAL	198 555	34 590	82 953	81 012
30.09.2021				
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	26 114	77 772	69 090
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248	3 013	11 040	2 195
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383		
ICNE	67	67		
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	13 590			13 590
Dettes financières diverses	215			215
Passif sur contrat	211	103	108	
TOTAL	205 773	31 763	88 920	85 090

• **Analyse par devise :**

30.09.2022			
	Total	Euros	Autres devises
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	117 074	44 750
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	13 236	
Instruments financiers dérivés	5	5	
ICNE	59	59	
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	13 998	13 994	4
Dettes financières diverses	233	233	
Passif sur contrat	207	207	
TOTAL	198 555	153 801	44 754
30.09.2021			
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	132 531	40 445
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248	16 248	
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383	
ICNE	67	67	
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83	
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	13 590	13 586	4
Dettes financières diverses	215	215	
Passif sur contrat	211	211	
TOTAL	205 773	165 324	40 449

• **Analyse par taux :**

30.09.2022				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	85 685	44 378	31 761
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236			13 236
Instruments financiers dérivés	5	5		
ICNE	59	59		
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	13 998	13 998		
Dettes financières diverses	233	233		
Passif sur contrat	207	207		
TOTAL	198 555	109 180	44 378	44 997
30.09.2021				
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	80 225	58 532	34 219
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248			16 248
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383		
ICNE	67	67		
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	13 590	13 590		
Dettes financières diverses	215	215		
Passif sur contrat	211	211		
TOTAL	205 773	96 774	58 532	50 467

• **Informations sur les crédits bails Immobiliers* :**

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD ¹	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2021	3	35 166	16 248	3 013	12 830	405
Exercice 2022	3	34 543	13 236	3 080	10 156	-

¹ CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2022

• **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 0,45 et 1 %.

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 30.09.2022, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +1 736 K€ contre -2 383 K€ au 30.09.2021.

Type opération	2022		2021	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	135 376	1 736	158 051	-2 383
Flexi Terme USD				
		1 736		-2 383

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2021	Montant au 30.09.2022
Emprunt n° 1	24 877	R LTV 1	9 855	7 736
Emprunt n° 2	23 000	R LTV 1	3 286	0
Emprunt n° 3	30 682	R LTV 1	4 279	1 622
Emprunt n° 4	48 309	R LTV 1	31 612	27 259
Emprunt n° 5	25 836	R	469	0
Emprunt n° 6	8 437	R LTV 1	2 312	1 612
Emprunt n° 7	2 848	R LTV 1	726	512
Emprunt n° 8	2 020	R LTV 1	1 025	856
Emprunt n° 9	1 616	R ICR2 LTV 1	323	161
Emprunt n° 10*	24 400	R LTV 2	19 900	22 742
Emprunt n° 11	5 000	R LTV 1	0	4 782

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

LTV 1– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 75 %

LTV 2– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 50 %

R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note 1.8.2 de notre rapport d'activité.

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2022	30.09.2021
Fournisseurs	7 799	6 389
Avance acomptes		7
Comptes courants	17 764	39 557
Dettes diverses	1 025	1 149
Dettes sociales	1 412	1 993
Dettes fiscales	7 953	7 193
Dettes fiscales (IS)	276	193
Autres dettes	28 430	50 092
Produits constatés d'avance	30	49
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	36 259	56 530
Dettes sur immobilisations	473	560
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	36 732	57 090

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	6 685	1	1	-	1 113	7 799
Dettes sur immobilisations	364				109	473

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

Le montant de la variation du besoin en fonds de roulement reste peu significatif par rapport au montant total des flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

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

- soit la constatation d'une créance liée aux honoraires facturés ;
- soit d'une dette fournisseur en lien avec les rétrocessions d'honoraires sur ces facturations.

Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers nets par catégorie au 30 septembre 2022 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2022 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	450		450						
Prêts	139	-	-	-	-	-	139	-	
Dépôts et cautionnement	689	-	-	-	-	-	689	-	
Autres immobilisations financières	1 746			1 741		5		-	
ACTIFS NON COURANTS	3 024	-	-	450	1 741	-	833	-	
Avances et acomptes versés	1 794	-	-	-	-	-	1 794	-	
Clients	6 421	-	-	-	-	-	6 421	-	
Créances diverses	5 982	-	-	-	-	-	4 885	1 097	
Trésorerie	21 819	-	-	-	-	-	21 819	-	
ACTIFS COURANTS	36 017	-	-	-	-	-	34 920	1 097	

En milliers d'Euros	Au 30.09.2022 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	149 625	149 625	-	-	-	-
Dépôts de garantie	13 998	13 998	-	-	-	-
Passifs financiers long terme	342	342				
PASSIFS NON COURANTS	163 623	163 623	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	34 492	34 492	-	-	-	-
Passifs financiers court terme	98	98				
Fournisseurs	7 799	7 799	-	-	-	-
Autres dettes courantes	19 292	19 292	-	-	-	-
Dettes fiscales et sociales	9 641		-	-	-	9 641
PASSIFS COURANTS	71 322	61 681	-	-	-	9 641

La valeur comptable des actifs et passifs financiers est représentative de la juste valeur.

Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial et de ses filiales qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

Elle en dégage des revenus locatifs à savoir des loyers et des refacturations de charges (charges locatives, taxe foncière) en application des baux en vigueur, et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens).

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et IMMOCIAL SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maitrise d'oeuvre, travaux, ...). Il en est dérogé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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

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)	30.09.2022			30.09.2021		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	66 371	18 279	84 650	63 682	16 718	80 401
Ventes intersectorielles	1 516	5 767	7 283	1 568	5 245	6 813
Résultat opérationnel courant	34 139	3 140	37 278	30 528	4 681	35 209
Coûts de l'endettement financier brut	-4 295	-283	-4 578	-4 854	-357	-5 212
Autres produits et charges opérationnels	-345	-268	-612	-180	89	-91
Actifs	656 900	46 791	703 692	641 395	47 686	689 081
Dettes	214 154	27 106	241 260	216 094	51 395	267 489
Charge d'amortissement	13 440	162	13 603	-13 041	-115	-13 156
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-1 339	43	-1 296	-2 421	-42	-2 463
Investissements	14 049	156	14 205	20 270	845	21 114

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

Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2022	30.09.2021
Revenus locatifs	66 371	63 682
Activités Prestataire	18 279	16 718
Total Société	84 650	80 401

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2022	30.09.2021
Loyers	60 433	57 921
Charges refacturées	5 938	5 761
Total	66 371	63 682

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 aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

Note 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 612 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2022	30.09.2021
Autres produits opérationnels non courants	65	56
Produits cession immobilisations	1 762	1 160
Reprise de provisions*	1 698	815
Total Produits	3 525	2 031
Autres charges opérationnelles non courantes	109	410
Valeur nette Comptable des immos cédées	2 960	986
Dotations aux provisions*	1 068	726
Total Charges	4 137	2 122
TOTAL	-612	- 91

*Dont provisions dotées à hauteur de 718 K€ et reprises effectuées à hauteur de 1 271 K€, conformément à la norme IAS 36 (Actifs).

Note 17 - 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 2022 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 positif de 4 355 K€ contre un écart positif de 332 K€ au 30.09.2021.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

Devise	2022		2021	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,9219	0,9775	0,8363	0,9198
Taux clôture	1,0259	1,0459	0,8636	0,9234

L'exercice 2021/2022 est marqué par une progression significative du cours du dollar (USD) et du Franc suisse (CHF) avec :

- Une progression des cours de clôture entre le 30/09/2021 et le 30/09/2022 de 18.8 % pour l'USD et de 13.3 % pour le CHF ;
- Une progression du cours de change moyen entre les deux exercices de +10.2 % pour l'USD et de 6.3 % pour le CHF.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE
SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : +4.3 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : 1 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour 7.5 M€
SUR LE BILAN	
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +19.4 M€ et 2.1 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : 7.5 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 2.0 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : 5.3 M€
SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	
Incidence des variations de taux de change	-3.9 M€

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Impôts exigibles	353	421
Impôts différés	988	-23
TOTAL CHARGES	1 341	398

Cf. note 7 de l'annexe

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2022		Montants au 30.09.2021	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	270	> 1 an	271
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	3 522	< 1an	4 103
Autres créances	< 1an	192	< 1an	369
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	13 450	> 1 an	13 079
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 472	< 1an	1 321
Dettes diverses	< 1an	17 764	< 1an	39 557
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	64 388	-	62 604
Charges externes	-	6 755	-	6 749
Charges de trésorerie	-	89	-	159

3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2021/2022 est de 587 K€.

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

3.5.4.4 - Effectifs :

Par catégorie	30.09.2022	30.09.2021
Cadres	51	46
Employés et ouvriers	53	49
TOTAL	104	95

3.5.4.5 - Engagements financiers :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres	1 800	1 500
Frais financiers variables sur emprunts garantis	23 147	25 821
Autres garanties sur emprunts	51 125	55 705
TOTAL	76 072	83 026
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	7 599	9 634
TOTAL	7 599	9 634
(*) dont parties liées	7 599	9 634

3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	125 075	134 464

3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOMME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	99,4	75,5	8,2	183,1
Honoraires relatifs aux autres services	1,5			1,5
TOTAL	100,9	75,5	8,2	184,6

3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture

Bien que l'activité du Groupe ne soit pas exposée directement aux conséquences de la crise Ukrainienne, une vigilance importante est apportée aux impacts indirects tels que la hausse des coûts de construction et la remontée des taux d'emprunts.