

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 2022

Cabinet ESCOFFIER
40 rue Laure Diebold
69009 LYON

Membres de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de LYON - RIOM

Cabinet BOREL et ASSOCIES
Immeuble ODIN – 17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2022

A l'assemblée générale 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 2022**, 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 2021 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.

Par ailleurs, les services autres que la certification des comptes que nous avons fournis au cours de l'exercice à votre société et aux entités qu'elle contrôle et qui ne sont pas mentionnés dans le rapport de gestion ou l'annexe des comptes consolidés sont les suivants :

Pour le Cabinet ESCOFFIER :

- Dans le cadre des différentes conventions de lignes de crédits accordées à la société FIDUCIAL REAL ESTATE, le commissaire aux comptes a établi des attestations sur la conformité et sur le respect des ratios « Dette nette / Valeur brute du patrimoine » et « Dette nette consolidée / Montants des loyers ».

- Dans le cadre d'un contrat de crédit immobilier accordé à la société ESCURIAL contrôlée par la société FIDUCIAL REAL ESTATE, le commissaire aux comptes a établi une attestation sur la conformité et le respect des ratios « Dette nette / Valeur brute du patrimoine », « EBITDA / Frais financiers » et « Dette nette / Revenus locatifs ».

Pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIES : Néant.

3. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS – POINTS CLES DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

- ***Evaluation des immeubles de placement***

Risques identifiés

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2022 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 :

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

- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur ses principaux actifs. La méthodologie consiste à retenir des valeurs de location pour les loyers et des taux de rendement issus des enquêtes périodiques disponibles auprès de sociétés reconnues».

Ces loyers et taux de rendement, retenus par la direction, peuvent sensiblement varier selon la nature des biens loués et les zones géographiques concernées.

A la clôture de chaque exercice, la direction s'assure que la valeur comptable de ces actifs immobiliers ne présente pas de risque de perte de valeur. Nous avons considéré le contrôle de la valorisation de ces actifs comme un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre face aux risques identifiés

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

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

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

Nous avons contrôlé que les notes « 3.5.2.3 - Immeubles de placement » et « 3.5.4.1 Note 1 - Actifs immobilisés » dispensaient une information financière appropriée dans l'annexe aux comptes consolidés.

4. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe données dans le rapport sur la gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

5. AUTRES VERIFICATIONS OU INFORMATIONS PREVUES PAR LES TEXTES LEGAUX ET REGLEMENTAIRES

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

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

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

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

• *Désignation des Commissaires aux comptes*

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** par l'assemblée générale du 30 Mai 1994 pour le Cabinet **BOREL ET ASSOCIES** ainsi que pour le Cabinet **ESCOFFIER**.

Au 30 Septembre 2022, le Cabinet **BOREL ET ASSOCIES** et le Cabinet **ESCOFFIER** étaient dans la 29^{ème} 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. RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES

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

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

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

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

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

• Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

- **Rapport au comité d'audit**

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

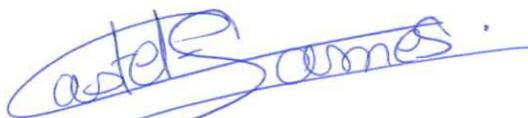
Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2023

Les Commissaires aux Comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER



Sylvie CASTEL-SAMES

Cabinet BOREL et ASSOCIES



Olivier DURAND

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 délai 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.