



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Annuel 2023



Sommaire

Rapport d'activité	page 5
Situation du Patrimoine	page 23
Comptes consolidés	page 27
Bilan	page 28
Compte de résultat	page 30
Tableau de Flux de trésorerie	page 31
Tableau de variation des capitaux propres	page 32
Annexe	page 33
Rapport des commissaires aux comptes	page 55
Comptes annuels	page 59
Bilan	page 60
Compte de résultat	page 61
Annexe	page 62
Notes explicatives sur les états financiers	page 63
Autres Informations	page 65
Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	page 66
Rapport des commissaires aux comptes	page 67
Attestation du Rapport Financier Annuel	page 71

1

Rapport d'activité du Groupe et de la société



Objet (19)

1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires	86 959	84 650	80 401
<i>Dont loyers, charges locatives et divers</i>	69 809	66 371	63 682
Résultat opérationnel courant	39 030	37 278	35 209
Résultat opérationnel	38 813	36 666	35 118
Bénéfice net	32 235	35 364	30 032
Bénéfice net part du groupe	32 082	35 227	29 879
Résultat net par action (en euros)	13,35	14,65	12,44
Capitaux propres consolidés	484 494	462 432	421 592
Dettes financières	193 653	198 555	205 773
Dettes financières nettes*	158 939	162 738	169 566
Coûts de l'endettement financier	-5 763	-4 472	- 5 045

* hors dépôts de garanties et après déduction de la trésorerie

1.1.2 - Distribution de dividendes au titre des trois derniers exercices

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

Exercices (date arrêté)	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	145 516	132 288	-
Non éligibles (*)	6 492 984	5 902 713	-
Total	6 638 500	6 035 001	-

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

Pour rappel, l'absence de dividendes versés en 2020 est liée au Covid.

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

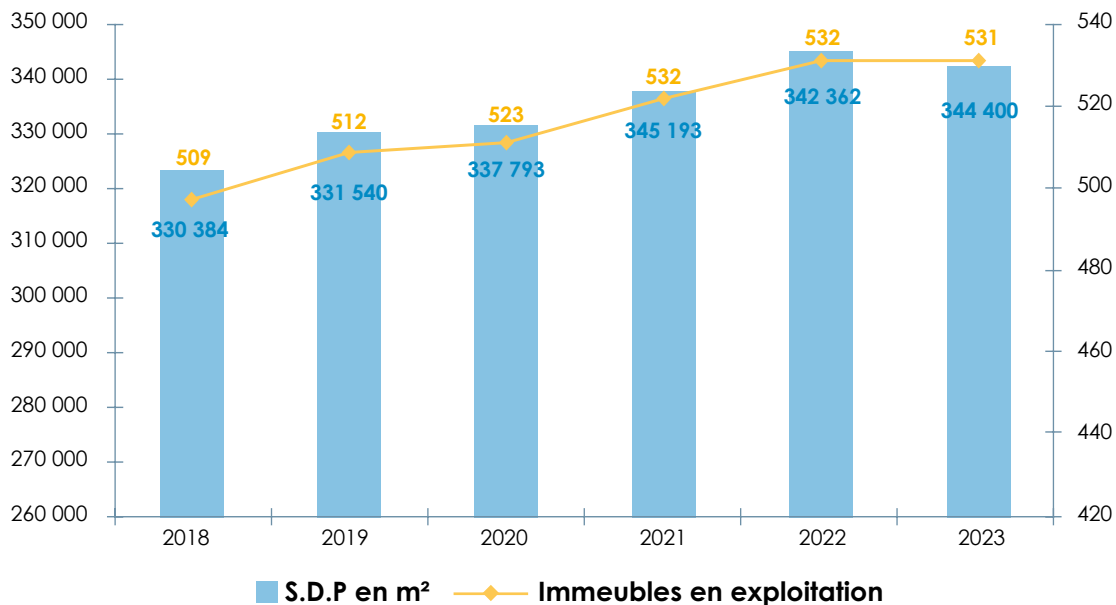
- Un chiffre d'affaires de 87 M€ en hausse de +2.3 M€ (+2.7 %).
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 37.2 M€ à 39 M€ et un résultat opérationnel de 38.8 M€ contre 36.7 M€ en 2022 (+ 5.7 %).
- Un résultat net part du groupe de 32.1 M€ contre 35.2 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2023 un effet de change net d'impôt différé de -0.3 M€ contre un effet de change de +3.3 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 32.4 M€ contre 31.9 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 531 sites en exploitation représentant 344.400 m².
- Un endettement net de 158.9 M€ contre 162.7 M€ l'an dernier.

1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2023	2022	2021	2020
Nombre de sites	531	532	532	523
Surfaces immeubles de bureau en m ² S.D.P	279 954	278 489	281 433	273 819
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m ² S.D.P	64 446	63 873	63 760	63 974
Surfaces totales (en m² S.D.P)	344 400	342 362	345 193	337 793

S.D.P : Surface De Plancher

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



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

	En nombre	En M² S.D.P	En m² S.U.B
Biens < 250 m²	203	29 102	27 405
Biens de 250 à 2.500 m²	306	198 282	184 133
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 644	69 988
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
Total Patrimoine	531	344 400	321 741

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

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

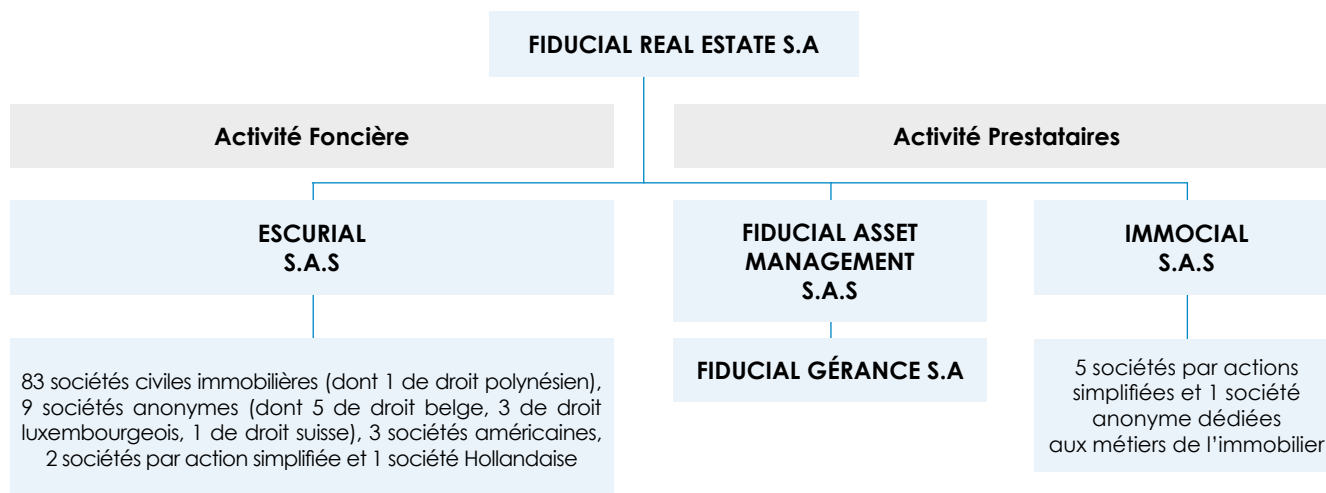
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2023 représentent une valeur de 86,1 M€.

Le carnet d'opérations représente un total de 16.330 m² en cours d'acquisition ou de construction.

1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 109 structures juridiques au 30 septembre 2023, est le suivant :



1.2 - Activités du groupe

1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

■ **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers de Escorial et de ses filiales (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'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. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

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

■ **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) au travers des filiales de FIDUCIAL Asset Management et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, 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.

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

En milliers d'euros	2023			2022		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	69 809	17 150	86 959	66 371	18 279	84 650
Résultat Opérationnel courant	36 206	2 824	39 030	34 139	3 140	37 278
Résultat Opérationnel	36 265	2 548	38 813	33 794	2 872	36 666

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

	Exercice 2023				Exercice 2022			
	Europe	France	Monde hors Europe	Total	Europe	France	Monde hors Europe	Total
Activité foncière								
Nombre de sites	18	496	17	531	17	495	20	532
en m ²	19 120	311 883	12 797	344 400	19 223	309 506	13 633	342 362
Revenus locatifs	3 926	62 201	2 864	68 991	3 753	59 867	2 751	66 371
Ventes activités marchands de biens		819		819				
Valeur des actifs non courants	133 051	474 226	36 070	643 347	128 034	465 081	42 060	635 445
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires en k€		17 150		17 150	-	18 279	-	18 279
Valeur des actifs non courants		26 787		26 787		26 751		26 751

1.2.2 - Données sur l'activité foncière

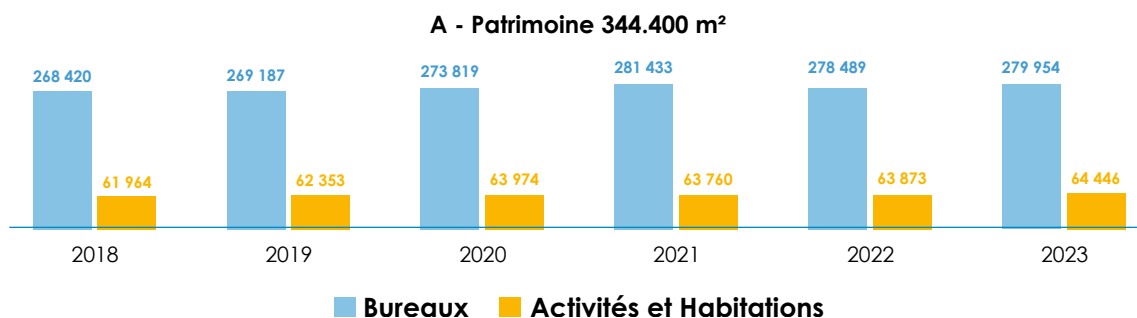
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 344.400 m² de S.D.P au 30 septembre 2023 quasi stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 17 sites représentant 16.093 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m² à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 17 sites représentant 12.797 m².

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

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



À titre indicatif au 30 septembre 2023 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1^{er} octobre 2022, le patrimoine immobilier a évolué ainsi :

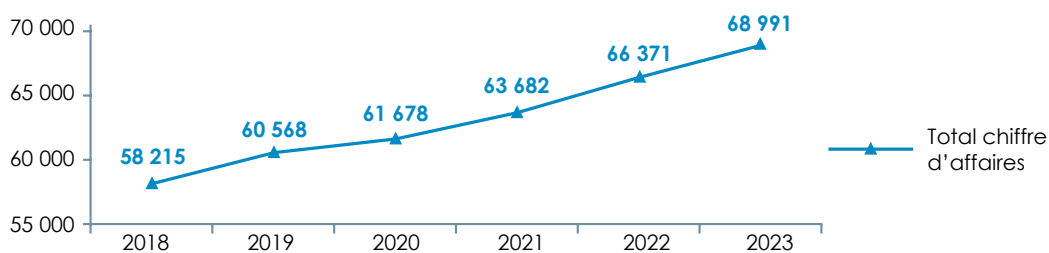
Situation du Patrimoine (en m ² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m ² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2022	532	278 489	63 873	342 362
+ Constructions	3	1 040		1 040
+ Acquisitions	1	497		497
- Cessions	-5	-1 173		-1 173
+/- ajustement surfaces*		1 101	573	1 674
Total au 30/09/2023	531	279 954	64 446	344 400

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

Au niveau des cessions, le Groupe a procédé principalement à l'arbitrage de 5 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 1.173 m² pour un prix de cession de 3,6 M€.

B- Revenus locatifs : 69 M€

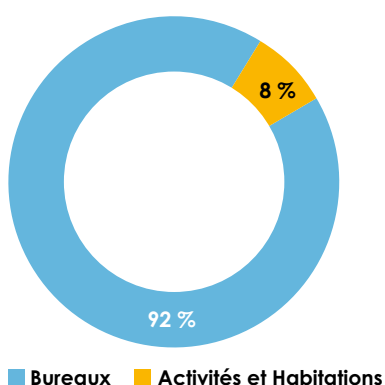
Les revenus locatifs s'établissent à 69 M€ contre 66,4 M€ l'an dernier soit en progression de 3,9 %.



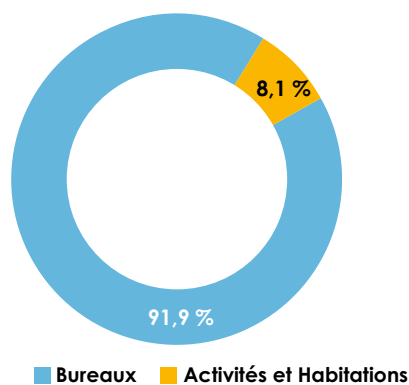
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

Exercice 2022/2023



Exercice 2021/2022



C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 8 et représentent 3.736 m² pour des loyers en année pleine de 863 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	S.D.P. M ²	Revenus locatifs en K€
ROYE	France	Bureaux	01.11.2022	261	43
BRUXELLES	Belgique	Commerce	01.11.2022	497	43
LYON	France	Bureaux	14.11.2022	1 840	560
MENDE	France	Bureaux	01.01.2023	451	58
OLORON-SAINTE-MARIE	France	Bureaux	01.08.2023	328	53

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 50 immeubles, 22.419 m² et 1 475 K€ de loyers cumulés.

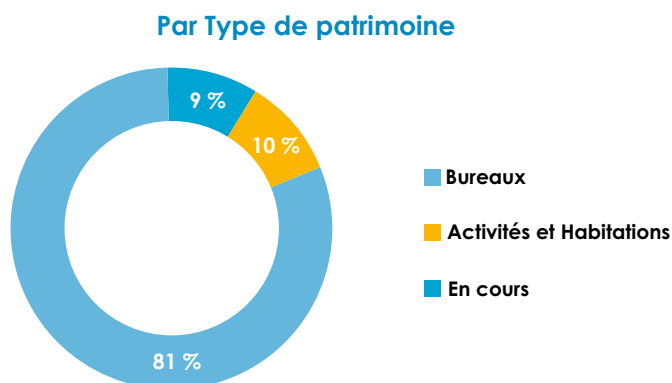
D - Informations sur sites principaux

23 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€/an et représentent un total de loyers de 27.869 K€ représentant 40 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE LOTUS	France	7 179	6 562	3 659
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON BERTHET	France	13 158	11 664	3 363
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 205
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	2 152
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS BASTILLE	France	1 669	1 615	1 466
LA DAME DE VAISE	LYON VAISE	France	5 495	5 119	1 451
LA DAME DE LA GRANGE	LYON GRANGE	France	5 719	5 260	1 447
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 336
LA DAME VERTE	TOULOUSE COUZINET	France	3 098	2 919	804
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	736
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	734
LA DAME DU VAR	ST-LAURENT-DU-VAR - NICE	France	2 299	2 236	730
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 041	2 040	724
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	680
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	674
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	668
LA DAME DES EMERAUDES	LYON BONNEL	France	2 074	2 074	657
LA DAME DU MAINE	ANGERS ORGEMONT	France	2 922	2 784	614
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	595
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - LILLE	France	2 698	2 437	589
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	579
LA DAME BLEU ROI	LES CHERES	France	12 771	12 108	507
LA DAME NACRE	SAINT-DENIS	France	2 676	2 627	501
TOTAL Sélection			109 721	103 296	27 869

E - Patrimoine en valeur brute comptable de 842,5 M€

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



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

Ventilation du montant net du C.A	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Revenus locatifs (K€)			
- Bureaux	63 463	61 026	58 630
- Activités et Habitations	5 528	5 345	5 051
Total revenus locatifs	68 991	66 371	63 682
Surfaces en m²			
- Bureaux	279 954	278 489	281 433
- Activités et Habitations	64 446	63 873	63 760
Total surfaces	344 400	342 362	345 193
<i>Pour info surfaces immeubles cédées sur l'exercice</i>	1 173	3 684	747

1.2.3 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de 20 SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 2 Mds d'euros et les loyers de 106 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2023	CA Conso 2022	CA Conso 2021
Gestion Immobilière	15 540	17 101	15 160
Gestion Technique	1 610	1 178	1 558
Total	17 150	18 279	16 718

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

- Les activités de gestion technique voient leur chiffre d'affaires consolidé progresser de 432 K€.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
 - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 10 290 K€ à 10 706 K€ en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI.
 - Une baisse de la collecte sur les souscriptions de parts de SCPI en lien avec l'attentisme des investisseurs et l'évolution générale du marché.

La part de l'activité prestataires connaît donc une diminution, en conséquence, l'activité prestataires passe de 18 279 K€ l'an dernier à 17 150 K€ sur l'exercice.

1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

1.3.1 - Comptes consolidés

• Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 873,4 M€ en valeur brute et 670,1 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 42,7 M€ et se compose essentiellement :

- 4,2 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 3,2 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 8,4 M€ d'encours clients ;
- 6,7 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 20,2 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 483 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 32,1 M€.

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 30/09/2023 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2023, les impôts différés nets s'établissent à 4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 3,9 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 237 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 193,7 M€ dont 158,4 M€ auprès des établissements de crédit et 10,2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 37,5 M€.

• Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 69 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) des ventes de biens en stock pour 0,8 M€ et des honoraires de prestations de services pour 17,2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 87 M€ en hausse de 2,3 M€.
- Des autres produits d'exploitation pour 4,3 M€.
- Des charges nettes courantes pour 47,9 M€ dont 15,9 M€ de dotations aux amortissements et provisions ;
- Un résultat opérationnel courant de 39 contre 37,3 M€ l'exercice précédent ;
- Un résultat opérationnel de 38,8 M€ contre 36,7 M€ l'exercice précédent ;
- Un coût de l'endettement financier de 5,8 M€, par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 4,5 M€ ;
- Les autres produits et charges financiers pour -0,4 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses principalement liés à la dépréciation du dollar par rapport à l'euro ;
- Une charge de fiscalité directe et différée de -0,4 M€ dont -0,1 M€ liés au écart de change ;
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 32,1 M€ contre 35,2 M€ en 2022.

1.3.2 - Les comptes annuels de FIDUCIAL REAL ESTATE :

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

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

Le résultat financier provient des produits nets de participations pour 11.910 K€ contre 8.510 K€ en 2022 et un produit net de 1.046 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +12.658 K€ contre 8.399 K€ l'an dernier.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-301	-277	-322
Résultat financier	12 957	8 674	234
Résultat courant	12 657	8 397	-88
Résultat exceptionnel	2	2	101
Impôts sur les sociétés	-	-	-
Résultat net	12 658	8 399	13

Le report à nouveau s'établit à 29 908 K€ au 30/09/2023 avant distribution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Concernant les délais de paiement des fournisseurs et des clients (Article L.441-6-1 du Code de Commerce ; article D.441-4 du Code de commerce), les échéances au 30 septembre sont les suivantes (données en Euros) :

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombres de factures concernées	1											
Montant total des factures concernées (TTC)	1 865											-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,72 %											
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												-
Montant total des factures exclues (TTC)												-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats						- Délais contractuels : conditions générales de ventes					

1.4 - Perspectives d'avenir

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

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

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

La Société reste toutefois vigilante sur le moyen /long terme au vu des évolutions récentes du marché marquée par la hausse des taux d'intérêts et la baisse des volumes et des prix de transactions. Des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre restent d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour l'activité de gestion et transactions immobilières.

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

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

Sur l'exercice clos le 30.09.2023, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 10.996 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 72.890 K€ au 30 septembre 2023, pour un actif immobilisé net de 128.116 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2023 un profit de 411 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.765 K€ au 30 septembre 2023, pour un actif immobilisé net de 513 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2023 avec des capitaux propres s'élevant à 20.287 K€. Son résultat est 2.551 K€ dont 3.000 K€ de profits provenant de produits financiers de participations pour un actif immobilisé net de 36.735 K€.

1.6 - Autres éléments d'information

1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2023, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,35 euros.

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

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

1.6.2 - Opérations afférentes aux actions de la société :

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

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

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

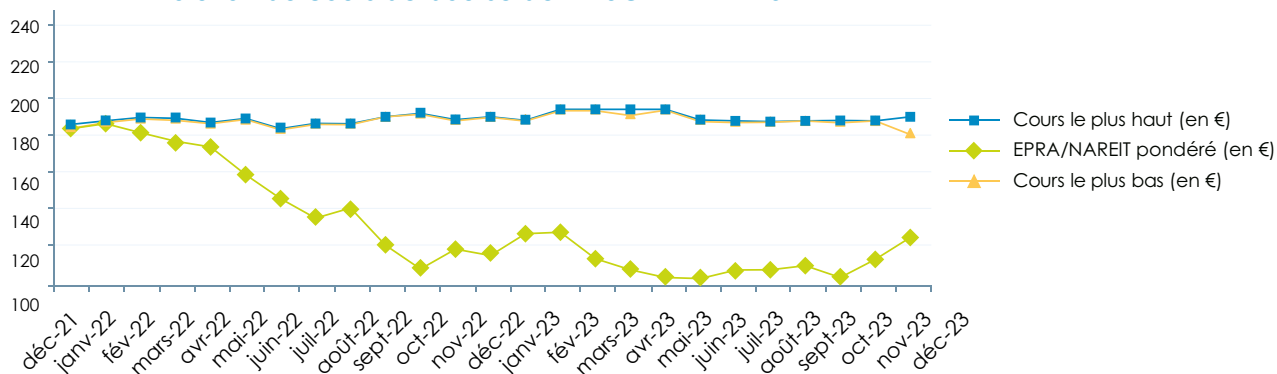
1.6.3 - Évolution du cours de bourse :

Notre société est cotée sur le marché Euronext compartiment B de la Bourse de Paris et sur la Bourse de Luxembourg. L'évolution du cours de bourse de l'action de notre société au cours de l'année 2022/2023 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice EPRA
déc-21	184,2	185,0	183,0	53,0	2 431,8
janv-22	186,0	188,0	187,0	88,0	2 444,7
févr-22	181,4	189,0	188,0	75,0	2 384,4
mars-22	176,3	189,0	188,0	235,0	2 317,3
avr-22	173,7	186,0	186,0	134,0	2 283,9
mai-22	157,7	189,0	188,0	27,0	2 072,9
juin-22	144,4	184,0	183,0	59,0	1 898,1
juil-22	135,1	186,0	186,0	64,0	1 775,3
août-22	140,6	186,0	186,0	159,0	1 848,8
sept-22	119,5	190,0	190,0	177,0	1 571,2
oct-22	107,5	192,0	191,0	81,0	1 412,9
nov-22	118,1	188,0	188,0	27,0	1 552,2
déc-22	115,5	190,0	190,0	94,0	1 518,6
janv-23	126,3	188,0	188,0	47,0	1 660,0
févr-23	127,6	194,0	194,0	234,0	1 677,0
mars-23	111,3	194,0	194,0	97,0	1 462,9
avr-23	106,9	194,0	191,0	62,0	1 405,5
mai-23	102,8	194,0	194,0	74,0	1 351,1
juin-23	102,1	188,0	188,0	23,0	1 342,3
juil-23	107,1	188,0	187,0	127,0	1 407,2
août-23	106,5	187,0	187,0	58,0	1 400,5
sept-23	109,5	188,0	188,0	111,0	1 439,7
oct-23	102,6	188,0	187,0	88,0	1 348,3
nov-23	113,7	187,0	187,0	312,0	1 494,4
déc-23	125,9	190,0	180,0	204,0	1 654,9

NB : L'indice de référence utilisé les années précédentes à savoir l'indice IEIF Siic France n'étant plus disponible depuis le 1^{er} mars 2023, nous l'avons remplacé par l'indice EPRA /Nareit euro zone

Évolution du cours de bourse de FIDUCIAL REAL ESTATE



Au 01.10.2022, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 189 euros. Au 30.09.2023, le cours de clôture de l'action est de 186 euros soit une capitalisation de 449 M€.

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2022/2023 montre une résilience importante par rapport à l'indice de référence avec une volatilité réduite mesurée par l'écart entre cours le plus haut et cours le plus bas.

	Action FRE	Indice de référence
+ haut	194	186
+ bas	180	102
Variation	8 %	82 %

1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal au sens des dispositions de l'article 39-4 du même code et ce pour un montant de 29 K€ au niveau du Groupe.

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

1.6.5 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

Il n'y a pas d'éléments postérieurs à la clôture.

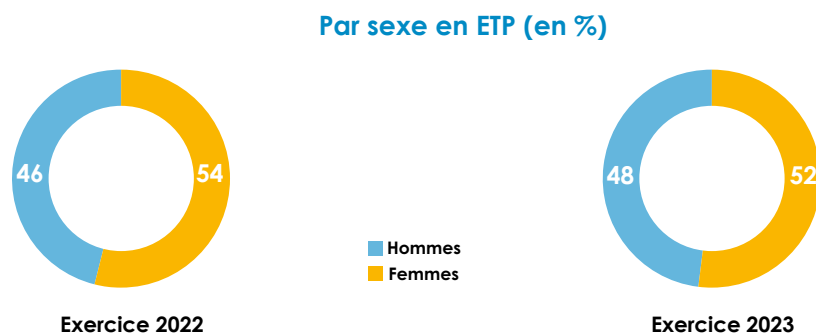
1.7 - Informations sociales et environnementales

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

1.7.1 - Informations sociales

1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2023, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 106 salariés en CDI pour 104 l'an dernier.



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes avec plus de 20 % de l'effectif ayant moins de 25 ans.

1.7.1.2 - Formation

La firme FIDUCIAL REAL ESTATE investit dans la formation de ses collaborateurs.

Le nombre total d'heures de formation en 2023 s'élève à 970 heures, dont 60 % sont consacrées à la sécurité et l'environnement.

1.7.2 - Informations environnementales

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

- le respect des réglementations en vigueur avec :
 - RE2020 : Immeuble de bureau neuf depuis le 1^{er} juillet 2022 ;
 - Décret Eco Energie Tertiaire : immeuble tertiaire supérieur à 1.000m² ;
 - Décret BACS : Bâtiment ayant une puissance CVC supérieure à 70kW
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie ;
- une vision à long terme sur le recyclage et le réemploi des immeubles.

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

1.7.2.1 Management, outils de suivi, chartes types

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

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

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

1.7.2.2. Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

Fluides frigorigènes et installations CVC : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement ou l'amélioration des groupes de production de froid. À titre d'exemple, sur la période fiscale écoulée les systèmes de Ussel, Rezé, Niort, Angers, Bordeaux, Limas, St-Laurent-du-Var et Porto-Vecchio ont fait l'objet de travaux. À l'instar des sites de Nevers, Pont-de-Roide, Tarbes, l'Aiguillon-sur-Mer, Douai, Pau et Chalus l'année précédente.

Toitures et équipement photovoltaïques : pour les bâtiments pour lesquels FIDUCIAL REAL ESTATE est en pleine propriété, des audits de toitures ont été mis en place afin de s'assurer du bon entretien et réaliser les actions préventives nécessaires (contrats d'entretiens) et correctives (réparations, réfections, poses de ligne de vie). Par ailleurs, 16 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 84.349 kWh sur l'exercice.

Les exercices précédents avaient vu la mise en œuvre de toitures Cool Roof. Il s'agit de procédés consistant à peindre en blanc les toitures afin de réduire les apports solaires et diminuer les consommations des climatisations et le réchauffement des locaux. Les premiers retours sur les sites de Sainte-Maure-les-Touraine, Nancy sont positifs avec une diminution des consommations électriques l'année suivante.

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

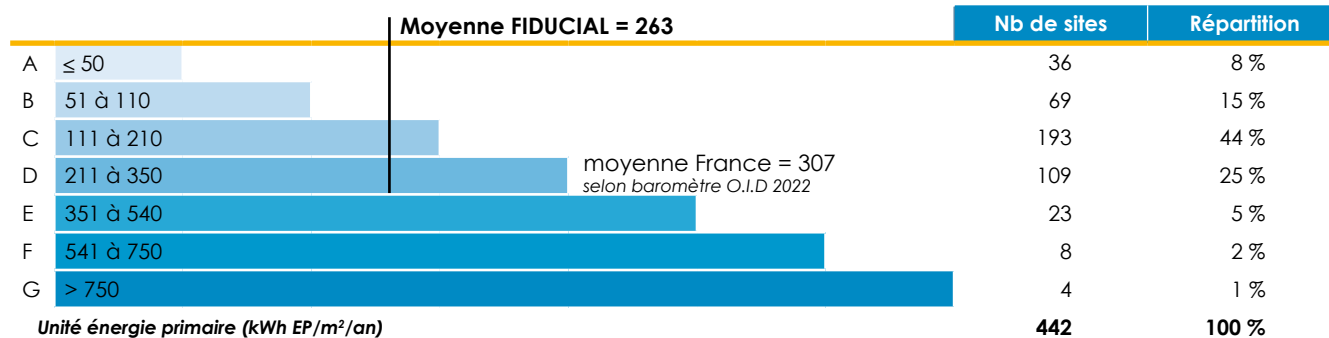
FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place au cours des dernières années un dispositif de collecte et de suivi des données sur ses sites, ouvrant un périmètre actuel de 442 sites. Les sites pour lesquels les données restent à récupérer concernant de petits sites en grande majorité en copropriété.

Au cours de l'exercice 2023 FIDUCIAL REAL ESTATE a conduit un Appel d'Offre pour disposer d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en temps réel. Dans un premier temps elle couvrira les bâtiments assujettis au Décret Eco Energie Tertiaire, soit environ 120 sites, avant de s'étendre au reste du patrimoine. Le prestataire est retenu et le projet sera lancé en janvier 2024. L'objectif est d'identifier les sites avec des consommations élevées et de détecter les périodes ou les dispositifs électriques les générant.

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

1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie

Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés en énergie primaire. Elles sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :

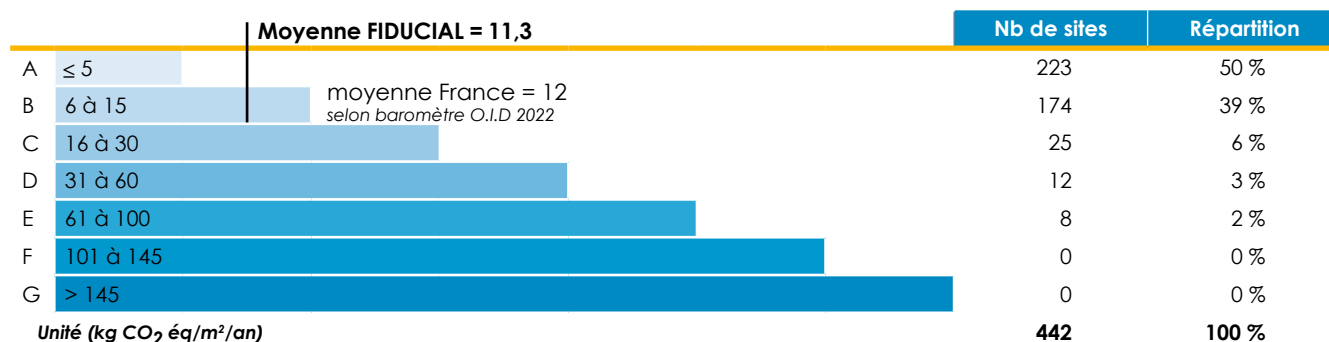


Plus de 90 % des sites ont une consommation inférieure à 350 kWh EP/m²/an avec une moyenne de 263 contre 307 pour la moyenne nationale.

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

Pour les 442 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

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



89 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres en catégorie A et B.

La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO2 s'établit à 11.3 kg CO2 éq/ m² contre une moyenne nationale de 12 kg CO2 éq/m² selon le dernier rapport OID 2022.

Dans le but de poursuivre la réduction de ses consommations énergétiques et émissions de CO2, et dans le cadre du Décret Eco Energie Tertiaire, FIDUCIAL REAL ESTATE a mandaté en 2022 une entreprise spécialisée pour recueillir et compléter les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Energétique de la Rénovation et des Actions Tertiaires) pour tous les sites assujettis (Cf. ci avant).

Dans un premier temps, ce sont les déclarations dites initiales qui ont été réalisées avec recensement des consommations de l'année de référence et consommations de 2020 et 2021. Pour l'année 2023 l'opération a été renouvelée avec la déclaration des consommations énergétique de l'année 2022.

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

Cela permettra d'identifier les actions et travaux à entreprendre pour respecter les objectifs sur les prochaines années à savoir :



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

1.7.2.4. Amiante, systèmes de climatisation et pollutions des sols

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8.1.1 Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne

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

La Direction de l'immobilier

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

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

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

Le Comité immobilier

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

La Direction administrative et comptable

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

La Direction juridique

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

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

La Direction Fiscale

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

La Direction de l'audit interne

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

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

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

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

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

- La mise à jour des procédures métier accessibles par les collaborateurs concernés.
- Le déploiement d'un e-learning dédié à la loi Sapin 2 relatif au dispositif anti-corruption ;
- L'élaboration de la cartographie des risques concernant les activités immobilières ;
- La supervision de la réglementation RGPD en collaboration avec le service juridique et le métier afin de répondre aux nombreuses sollicitations en la matière.
- Une mission sur le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance.

Le Comité d'Audit

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

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

Composition et fonctionnement

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

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

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

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

Attributions

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

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

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

Le Comité RSE

Afin de suivre les recommandations du Code Middenext révisé en septembre 2021, le Conseil d'administration a mis en place, depuis le 31 mars 2022, un Comité RSE. Il est composé de trois (3) membres dont un (1) membre indépendant qui en assure la Présidence.

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

- la revue de la politique RSE du Groupe, des principaux risques et opportunités RSE et des grands axes de la communication RSE ;
- la revue/ mise en place du bilan et de la trajectoire carbone du Groupe ;

- la revue du processus d'élaboration de l'information extra-financière ;
- la réalisation du suivi de la stratégie de la Société en termes qualitatifs et quantitatifs et le suivi des systèmes de reporting ;
- l'appréciation des risques et des opportunités en matière de performance sociétale et environnementale.

Les Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

1.8.2 - Gestion des risques

Risques financiers

Risque de taux :

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2023 s'élève à 168.5 M€ (Cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 77 %.

Risque de change :

Au 30/09/2023 le Groupe est exposé au risque de change du fait de ses activités immobilières déployées aux USA et en Suisse. Ces activités représentent des actifs immobiliers bruts de 42 508 K USD et de 104 950 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Dollars / euros	0,9439	1,0259	0,8636
Francs suisses / euros	1,0342	1,0459	0,9234

Risque sur actions :

Au 30/09/2023 le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Risques juridiques

Le suivi des risques juridiques relève de la Direction Juridique.

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

Risques et assurances

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

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

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

Assurances de Responsabilité Civile générale et Professionnelle

Plus particulièrement, les contrats suivants ont été souscrits :

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

Assurances dommages

Les polices suivantes ont été souscrites :

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

1.9 - Administration et contrôle

Conseil d'Administration :

- **Président, Directeur Général :** Monsieur Bertrand COTE
16, rue du Plat - 69002 LYON
- **Administrateurs :**
 - Monsieur Yves SKRABACZ
2225 Route de Rozier - 69420 AMPUIS
 - Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Chemin Bas Poirier - 69210 LENTILLY
 - FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
Représentée par Madame Michèle SEPHONS
demeurant 10, rue de la liberté - 78400 CHATOU
 - FIDUCIAL SC
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie
Représentée par Madame Elisabeth LATOUCHE
domiciliée 38, rue Sergent Michel Berthet - 69009 LYON

Comité d'Audit :

- **Président :** Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant
- **Membres :** Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Madame Michèle SEPHONS

Comité R.S.E :

- **Président :** Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant
- **Membres :** Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE
Madame Michèle SEPHONS

Commissaires aux comptes :

- **Titulaires :** Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON
BOREL & Associés Villeurbanne
17 rue Louis Guerin - Immeuble Odin - 69626 VILLEURBANNE CEDEX
- **Suppléants :** Cabinet Abscisse Compta
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON
Monsieur Pascal BOREL
17 rue Louis Guerin - Immeuble Odin - 69626 VILLEURBANNE CEDEX

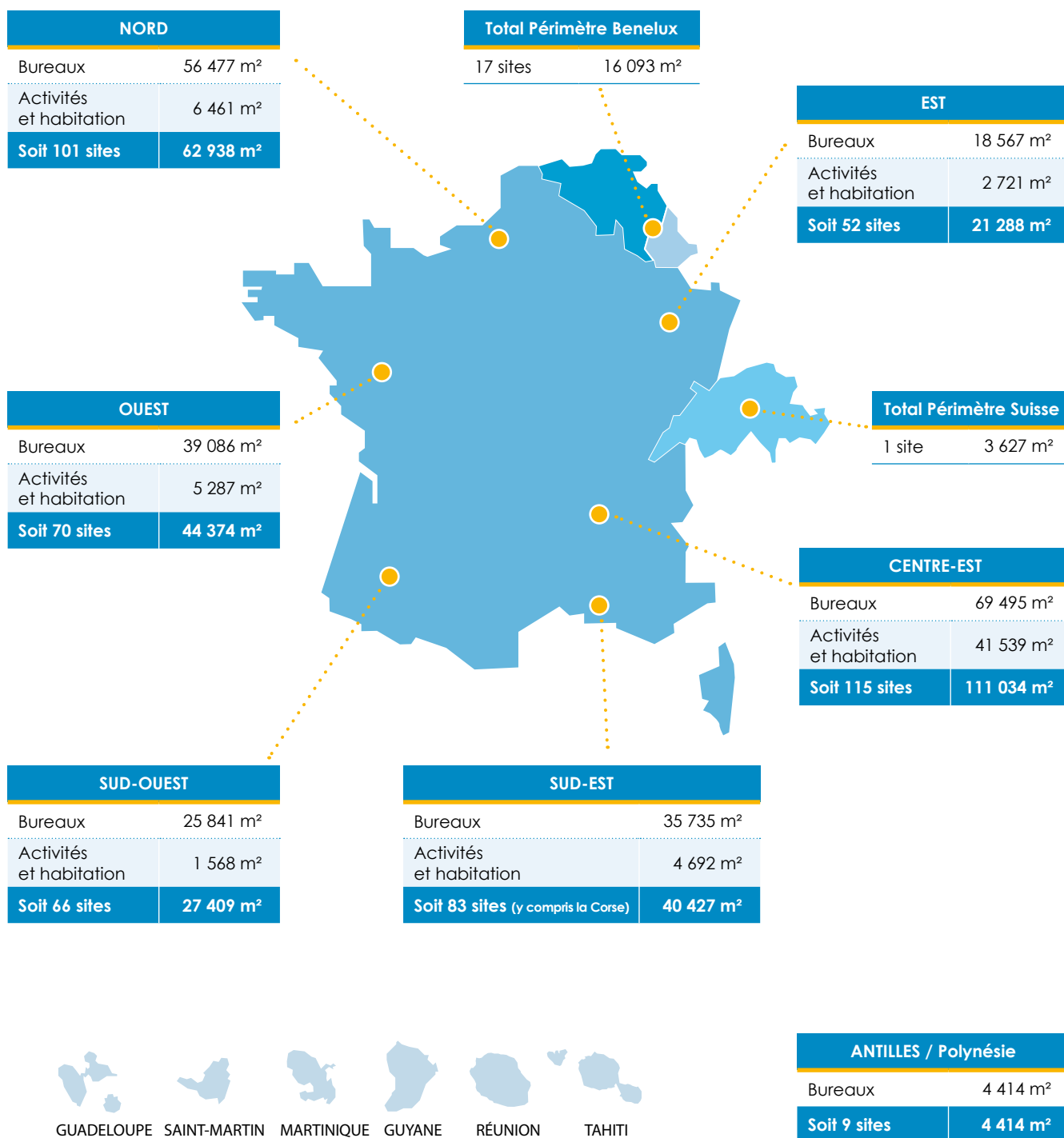
2

Situation du patrimoine



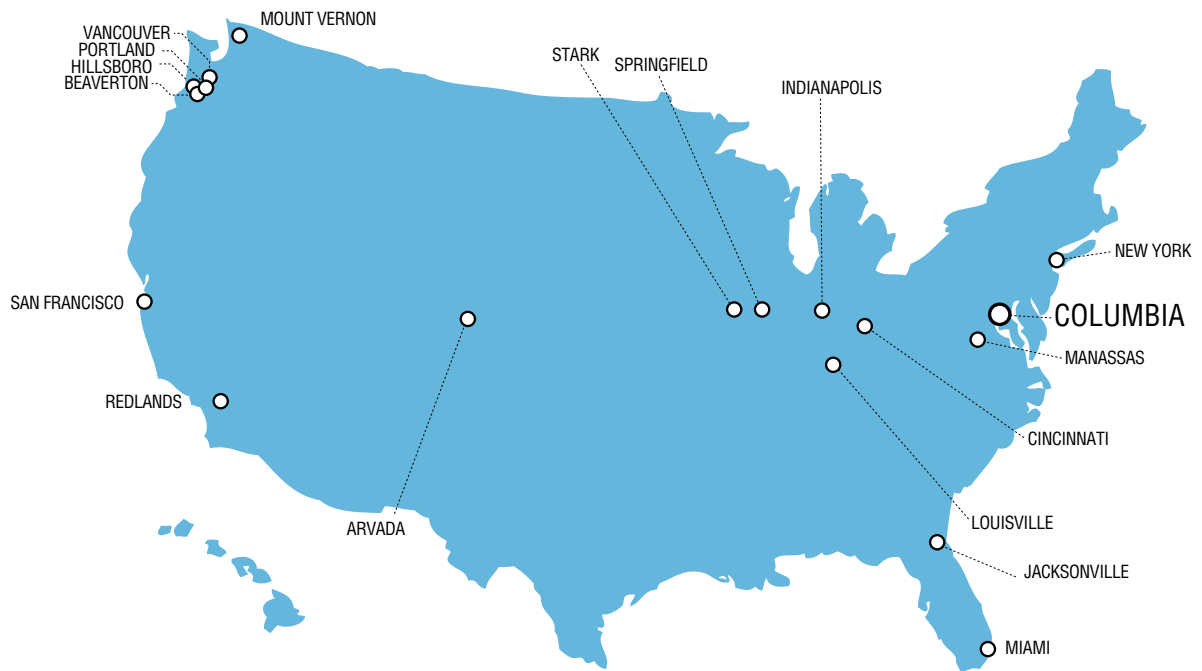
Saint-Rémy-de-Provence (13)

2.1 - Implantation et répartition du patrimoine en Europe et DOM/TOM



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	269 335 m ²
Activités et habitation	62 268 m ²
Soit 514 sites	331 603 m²

2.1 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



Total Périmètre États-Unis	
17 sites	12 797 m ²

3

Comptes consolidés



Avranches (50)

3.1 - Bilan consolidé

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2023			30.09.2022
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	1	27 002	949	26 053	26 069
Immeubles de placement	1	842 508	201 950	640 559	632 806
Immobilisations corporelles	1	672	356	316	297
Actifs financiers	1	3 207	1	3 206	3 024
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		873 389	203 255	670 134	662 196
ACTIFS COURANTS					
Stocks	2	4 860	689	4 171	5 479
Clients et autres débiteurs	3	19 357	952	18 405	14 198
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	20 158		20 158	21 819
TOTAL ACTIFS COURANTS		44 375	1 641	42 734	41 496
TOTAL ACTIF		917 764	204 896	712 868	703 692

3.1 - Bilan consolidé

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2023	30.09.2022
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	425 882	400 686
Résultat net -Part Groupe	-	32 082	35 227
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	-	482 964	460 913
Participation ne donnant pas le contrôle		1 530	1 519
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS		484 494	462 432
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	6	2 560	1 845
Passifs non courants			
Passif d'impôts différés	7	3 953	4 128
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	8	141 209	149 625
Passifs financiers long terme	8	14 919	14 340
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		160 080	168 093
Passifs courants			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	8	37 417	34 492
Passifs financiers court terme	8	108	98
Dettes fournisseurs et autres dettes	9	27 315	36 259
Dettes sur immobilisations	9	894	473
TOTAL PASSIFS COURANTS		65 735	71 322
TOTAL PASSIF		712 868	703 692

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

	Notes	30.09.2023	30.09.2022
CHIFFRE D'AFFAIRES DONT REVENUS LOCATIFS	13	86 959	84 650
Achats consommés	-	-2 179	-845
Charges de personnel	-	-6 604	-6 167
Charges externes	14	-19 794	-20 228
Impôts et taxes	-	-5 980	-5 686
Dotations aux amortissements et dépréciations	15	-15 945	-15 796
Reprises de provisions pour dépréciations	-	891	897
Autres produits d'exploitation	-	4 305	952
Autres charges d'exploitation	-	-2 622	-498
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	-	39 030	37 278
Autres produits et charges opérationnels	16	-218	-612
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	-	38 813	36 666
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	178	106
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 941	-4 578
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	17	-5 763	-4 472
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	17	-442	4 511
CHARGE D'IMPOT	18	-372	-1 341
RÉSULTAT NET	-	32 235	35 364
dont part revenant au Groupe	-	32 082	35 227
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	153	137
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS ORDINAIRES	-	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)		13,35	14,65
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION		13,35	14,65

Présentation du résultat global :

RÉSULTAT NET	Ref	32 235	35 364
Écarts de conversion	17	-3 451	7 475
Écarts actuariels PIDR	-	9	78
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	8	53	4 119
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-		
RÉSULTAT GLOBAL		28 846	47 036
Part du groupe	-	28 693	46 899
Participation ne donnant pas le contrôle	-	153	137

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2023	30.09.2022
Opérations d'exploitation			
Résultat net	-	32 235	35 364
Amortissements et provisions	1	15 026	14 244
Plus et moins-values de cession	-	-1 158	1 198
Impôt différé	18	-18	988
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10	-1 412	1 238
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	-	44 673	53 032
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-29 447	-13 129
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	3 594	1 762
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-812	-826
Cessions d'actifs financiers	1	675	802
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	422	-97
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-	-230
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-	-25 567	-11 718
Opérations de financement			
Dividendes versés	-	-6 781	-6 196
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	20 977	12 517
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-26 384	-31 629
Variation des comptes courants	10	-9 838	-21 836
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	247	-3 878
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-	-21 779	-51 022
VARIATION DE TRÉSORERIE	4	-2 673	-9 708
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	4	12 826	22 534
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	4	10 153	12 826

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 30/09/2021		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
- Écarts 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
Opérations sur capital									
Affectation du résultat			35 227	-35 227					
Dividendes versés			-6 638				-6 638	-142	-6 780
Resultat de l'exercice				32 082			32 082	153	32 235
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres									
- Juste valeur des instruments dérivés	8				53		53		53
- Écarts actuariels PIDR	6				9		9		9
- Écarts de conversion						-3 451	-3 451		-3 451
Variation de périmètre									
Autres variations					-4		-4		-4
Au 30/09/2023		25 000	364 853	32 082	56 585	4 444	482 964	1 530	484 494

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 2023 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 2023 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2020-01 du 6 mars 2020 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2022, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

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

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2023 les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptés par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

- Amendement IFRS 8 : Définition d'une estimation comptable
- Amendements IFRS 1 : Informations à fournir sur les méthodes comptables
- Amendements IAS 12 : Impôt différé rattaché à des actifs et des passifs issus d'une même transaction

Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2024.

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 preneur a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le preneur a la certitude raisonnable d'exercer.

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

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

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

3.5.2.4 - Actifs financiers

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

3.5.2.5 - Stocks

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

● Coût des stocks :

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

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

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

3.5.2.6 - Créances locataires et clients

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

3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

3.5.2.8 - Passifs financiers

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

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

3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

3.5.2.10 - Chiffre d'affaires et revenus locatifs

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

Les prestations de services immobiliers se composent :

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

3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2023, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2023	2022
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	
			2023	2022
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	
			2023	2022
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 LIÈGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHÉ	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPÉRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PÉRIGORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

● **Variation de périmètre :**

Aucune variation de périmètre n'est intervenue sur l'exercice.

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	30.09.2022	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2023
Immobilisations incorporelles	27 171					-170	27 002
TOTAL	27 171	-		-	-	-170	27 002
Immobilisations corporelles							
Constructions	13				-		13
Installations techniques	70				11	-40	41
Autres immobilisations corporelles	305	-	-	-	8	-169	144
Droits d'utilisations sur im. corporelles	400	-	-	-	179	-105	474
Total immobilisations corporelles	788	-	-	-	198	-314	672
Immeubles de placement							
Terrains	116 218	-1 134	-	156	472	-971	114 741
Constructions	601 121	-3 419	-	3 073	13 459	-1 780	612 454
Agencements	25 675	-76		858	772	-32	27 198
Installations techniques	1 972	-		18	12		2 002
Immobilisations en cours	76 581	-338		-4 106	15 053	-1 076	86 114
Avances et acomptes		-			-		
Total immeubles de placement	821 567	-4 967	-	-0	29 768	-3 859	842 508
TOTAL	822 356	-4 967	-	-0	29 966	-4 173	843 180
Actifs financiers							
Autres titres immobilisés							
Autres immo. financières	3 024	-2			860	-675	3 207
TOTAL	3 024	-2	-	-	860	-675	3 207
TOTAL GENERAL	852 551	-4 969	-	-0	30 826	-5 019	873 389

Immeuble de placements

La société Fiducial Real Estate a adopté, pour la comptabilisation de ses immeubles de placements, la méthode du coût amorti (CF note 3.5.2.3 : Principes et Méthodes comptables - Immeubles de placement). Les expertises diligentes, tant en interne qu'en externe, ont pour objectif de s'assurer que la Valeur Nette Consolidée des immeubles est au moins égale à leur valeur d'expertise. À défaut des provisions sont constatées.

Pour rappel, les VNC se réduisent dans le temps du fait de leur amortissement dont le montant pour l'exercice 2022/2023 est de 13.9 M€ (13.4 M€ en 2021/2022).

Les provisions constatées sont d'un montant peu significatif. Elles représentent au 30/09/2023 en cumul un peu plus de 1 % de la valeur brute des immeubles de placement.

Le contrôle de la valorisation de nos actifs repose sur les postulats et principes suivants :

- 80 % de nos actifs sont des actifs de bureaux. 80 % de nos immeubles de placements ont des VNC inférieures à 2.000 €/m² et, pour les seuls actifs de bureaux, 80 % ont une VNC inférieure à 1.750 €/m².
- Comme précisé dans notre rapport d'activité (Cf point 1.1.4) , notre patrimoine est constitué de biens de taille moyenne et relativement homogène répartis très majoritairement sur l'ensemble du territoire français
- Les immeubles de bureaux qui représentent 80 % de la valeur totale des immeubles de placements se répartissent de la manière suivante :

En millions euros	VB 2022	En %	VN 2022	En %	VB 2023	En %	VN 2023	En %
IDF et capitales	178	27 %	147	28 %	178	26 %	143	28 %
Grandes Métropoles	168	25 %	121	24 %	180	27 %	131	25 %
Villes de Province	316	48 %	245	48 %	320	47 %	245	47 %
Total Bureaux	662	100 %	514	100 %	678	100 %	519	100 %
TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT	822		633		843		641	

- D. La société dispose de nombreuses compétences en interne avec différents professionnels du secteur (développeurs, concepteurs, gestionnaires locatifs, asset manager). Les collaborateurs sont régulièrement en recherche d'immeubles à acquérir ou à construire ce qui permet de rester en contact avec le marché immobilier.
- E. Le processus relatif aux expertises des biens répond aux principes suivants :
- **E.1.** Les expertises externes sont confiées à des professionnels reconnus. Pour les derniers exercices, nous avons eu recours à la société Valeurs Actives Associées
 - **E.2.** La valeur des actifs en cours est considérée égale à leur valeur comptable et les actifs récemment mis en service sont expertisés deux ou trois ans après leur livraison.
 - **E.3.** Les actifs de logements sont en majorité expertisés en interne en s'appuyant sur des outils probants comme DVF Etalab qui donne, pour une adresse donnée, les références des dernières transactions enregistrées.
 - **E.4.** Les expertises externes se concentrent principalement sur les actifs de bureau. Celles réalisées sur les 5 dernières années couvrent 2/3 de la valeur des actifs (hors logements, actif en cours et récents). Elles sont diligentées plus régulièrement sur les actifs dont la valeur brute consolidée est supérieure à 1 M€ et sur les actifs susceptibles de faire l'objet d'arbitrage (cession, restructuration, ...).
 - **E.5.** Tous les actifs (bureaux ou logements) dont la valeur brute est supérieure à 1 M€, font l'objet soit d'une expertise externe de moins de 5 ans ou d'une expertise annuelle faite en interne. Ces actifs représentent 80 % de la valeur des actifs de placements.

Les principales méthodes retenues pour expertiser les actifs tant en interne qu'en externe sont :

- La méthode dite par le revenu : cette approche permet d'obtenir la valeur vénale d'un bien en appliquant au revenu (réel ou potentiel*) de ce bien un taux de rendement (*) convenablement choisi et fixé par analogie au marché de l'investissement.
- La méthode par comparaison. cette méthode permet de définir la valeur par référence au marché, c'est-à-dire en se référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.
- La méthode par le foncier : elle concerne le cas où la valeur vénale d'un bien est essentiellement fonction des possibilités de récupération du terrain, ou de restructuration des constructions existantes. Elle permet de dégager la valeur de ce bien en considérant les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre, soit au bâtiment existant.

Pour 2023 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m ² /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	4 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,5 à 4 %	350 à 750 €/m ²	100/110 €/m ²	NS
Grandes métropoles	4,5 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	4 à 5 %	140 à 210 €/m ²	35 à 55 €/m ²	120 à 180 €/m ²
Province	7 à 10 %			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 (Cf. ci-dessus) cela donne un taux de rendement moyen pondéré entre 7 et 8 % pour l'ensemble des revenus locatifs. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/- 1 % seraient les suivants :

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	68 991	68 991
La valeur de l'immobilier ressort à	985 585	862 388
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	- 123 197	- 95 820
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	164 263	123 197

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 887.027 K€ pour un taux de 7 % et 776.149 K€ pour un taux de 8 %
- Le second repose sur une augmentation du taux de rendement de 150 points de base, soit un taux de rendement moyen de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 726.221 K€

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées pour 24.219 K€ de l'écart d'acquisition affecté au Fonds de Commerce de FIDUCIAL GÉRANCE.

Ce Fonds de commerce fait l'objet d'un test d'impairment sur la base de trois méthodes distinctes :

L'une sur la base de coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité. S'il n'existe pas de transactions récentes sur des sociétés comparables, ces coefficients sont toutefois ceux usuellement retenus pour valoriser des fonds d'activités de gestion immobilière (entre 2 et 3 fois les honoraires) et de transactions (entre 0.3 et 0.5 fois les honoraires perçus).

La seconde sur les multiples de l'EBITDA. Ils situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon des études comme l'indice Argos index Mid market) dont le dernier indicateur est de 9.9 fois l'EBE (dernière publication annuelle le 20 juillet 2023).

La troisième sur la valeur d'utilité. Elle est déterminée par référence à la valeur des flux futurs, calculés à partir des plans à moyen terme établis par le management sur une durée de 7 ans. Au-delà de cet horizon, les flux extrapolés sont ceux de la 7ème année actualisée à l'infini, spécifique à chaque unité génératrice de trésorerie. Ces flux de trésorerie futurs sont fondés sur des hypothèses d'évolution issues des tendances dégagées sur les exercices passés, les exercices en cours et le budget prévisionnel de l'exercice N+1 validé par le management. L'actualisation des flux est effectuée sur la base des éléments suivants.

- Un cout du capital de 9.9 % retenant un cout sans risque (OAT France maturité 10 ans oct 2023) de 3.53 %, une prime de risque de 5.75 % (fairness Finance moyenne 6 mois SBF 120) et un beta de 1.10 (l'activité est considérée avoir une récurrence importante).

- Un taux de croissance de 1.5 %

- Il n'est pas retenu d'effet de levier

Il a été par ailleurs effectué les tests de sensibilité suivants

- Baisse de 10 % du chiffre d'affaires

- Baisse de 10 % de l'EBE

- Hausse de 100 points de base du cout des capitaux propres et de 0.5 % du taux de croissance

Lors de tous ces tests la valeur du fonds reste supérieure à sa VNC consolidée.

Immeubles de placements

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 40.016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9.241K€

- Constructions 30.775K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan se répartissant comme suit :

(En milliers d'euros)	30/09/2023			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total
Immeubles de placement - Actif immobilisé brut	649 491	150 509	42 508	842 508
Immeubles de placement - Amortissements et provisions	177 843	17 645	6 461	201 950
IMMOBILIER DE PLACEMENT	471 648	132 864	36 046	640 559
*Dont immobilisations en cours	41 842	44 271	1	86 114

Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+ 14 550 K€), de reclassement de stocks (503 K€), les écarts de change (- 338 K€), les mises en exploitation de l'exercice (- 4 106 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2022	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2023
Immobilisations incorporelles	1 022	-	-	66	-220	949
TOTAL	1 022	-	-	66	-220	949
Immobilisations corporelles						
Constructions	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	58	-	-	5	-40	22
Autres immobilisations corporelles	233	-	-	33	-169	98
Droits d'utilisations sur im. corporelles	187	-	-	116	-79	223
Total Immobilisations corporelles	491	-	-	154	-289	356
Immeubles de placement						
Constructions	178 903	-583	-	13 427	-1 033	190 713
Agencements	8 632	-46	-	1 246	-14	9 818
Installations techniques	1 226	-	-	193	-	1 419
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Total Immeubles de placement	188 761	-629	-	14 865	-1 048	201 950
TOTAL	189 252	-629	-	15 019	-1 337	202 306
Actifs financiers						
Autres immobilisations financières	1	-	-	-	-	1
TOTAL	1	-	-	-	-	1
TOTAL GÉNÉRAL	190 355	-629	-	15 085	-1 556	203 255

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 30.09.2022	6 272
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	-503
Variation de stocks marchands de biens	-909
Stock en valeur brute au 30.09.2023	4 860

La baisse du stock est liée à des ventes intervenues pour l'exercice pour un montant de 819 K€.

Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2023	30.09.2022
Avances et acomptes versés	3 194	1 794
Créances Clients	9 427	7 194
Autres créances		
Créances sociales	20	17
Créances fiscales	3 015	2 765
Débiteurs divers	2 879	2 174
Créances fiscales IS	13	26
Sous total autres créances	5 928	4 982
Charges constatées d'avance	808	1 097
TOTAL	19 357	15 068

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 4 928 K€.

• Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2023
Dépréciations sur stocks	793		183	-287	689
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	199		46	-13	404
Dépréciations sur clients douteux	574		22		423
Dépréciations sur débiteurs divers	98		27		125
TOTAL	1 663	-	278	-300	1 641

• 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	7 915	205	96	106	368	8 689
Créances clients douteux	118				620	738
Provision pour créances clients	404				-	404
Provision créances clients douteux	23				400	423

Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022	VARIATION
Placements de trésorerie	11 066	13 565	-2 499
Disponibilités	9 092	8 254	838
Total actif	20 158	21 819	-1 661
Concours bancaires	-10 005	-8 993	-1 012
Total passif	-10 005	-8 993	-1 012
Trésorerie Nette	10 153	12 826	-2 673

Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2023		30.09.2022
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	11 066	11 066	13 565

Au 30.09.2023, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme. Les comptes à terme sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Le montant des placements intègre ceux effectués par FIDUCIAL GÉRANCE en conformité avec ses obligations réglementaires pour un montant de 4.031 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 2023, 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)	30.09.2022	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2023
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	771		78			849
Autres risques	174		420			594
Litiges liés au Personnel	288		96			384
PIDR et médaille du travail	232	-9	80		-5	299
Risques financiers	380		54			434
TOTAL	1 845	-9	728	-	-5	2 560

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 2023 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 21,9 % et 45,5 % selon la CSP

■ Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 4,06 %

■ 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 30/09/2023 au titre des sociétés fiscalement intégrées. Pour information le montant de l'impôt qui serait dû par l'ensemble des sociétés du périmètre serait de 7.1 M€

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)	30.09.2023	30.09.2022		
Retraitement immobilier	2 087	2 100		
Écart de conversion	1 866	1 992		
Provision pour impôts	-	36		
Différences temporaires fiscalités locales				
Décalage résultat	-	-		
Autres	-	-		
Impôts différés nets	3 953	4 128		
Actifs d'impôts différés	0	-0		
Passifs d'impôts différés	-3 953	4 128		
Impôts différés nets	-3 953	4 128		
	2023	Variation	2022	
Actifs d'impôts différés	-	-	-	
Passifs d'impôts différés	-3 953	-175	-4 128	
Impôts différés nets	-3 953	175	-4 128	
Variation		175		
Incidence Résultat		18		
Ajustement provision impôt		36		
Écart de conversion		121		
Variation		175		

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2023	30.09.2022
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	22 504	20 897
Retraitement immobilier	214 161	204 814
Retraitement IFRS 9	1 772	1 715
Provision pour départ à la retraite	-273	-207
Provision pour grosse réparation	4 172	4 470
Provision pour impôts		
Autres retraitements	3 892	7 419
Différences temporaires fiscalités locales		
Participation	25	92
Décalage résultat ⁽¹⁾	-14 637	-14 669
Autres	5 378	5 620
TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS	236 994	230 151

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

Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2022	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de trésor.	Var hors trésor.	30.09.2023
EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT						
Emprunts étab. de crédit	161 824	20 100	23 002	-	-513	158 409
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	-	3 080	-	-	10 156
Instruments financiers dérivés	5				-5	-
ICNE	59			-	-4	56
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993			1 012		10 005
PASSIFS FINANCIERS						
Dépôts de garantie	13 998	712	154	-	-	14 556
Dettes financières diverses	233	-	5	-	-	229
Passif sur contrat	207	164	144	-	15	242
TOTAL	198 555	20 977	26 384	1 012	-507	193 653

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour -517 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros.
- pour -5 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts.
- pour 15 K€ de réévaluation de contrats de location.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 20.100 K€ avec pour caractéristiques :

- Emprunts bancaires sans hypothèque mais avec promesse hypothécaire, d'une durée de 15 ans, à taux fixe avec un taux moyen de 2.80 % pour l'exercice, de montants totaux de 12.500 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 150 % pour l'exercice d'un montant de 3.200 K€.
- Emprunt non hypothécaire d'une durée de 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 150 % pour l'exercice d'un montant de 4.400 K€.

● **Analyse par échéance :**

30.09.2023				
	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	158 409	21 427	73 085	63 898
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	5 924	4 232	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-
ICNE	56	56	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005	-	-
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 556	-	-	14 556
Dettes financières diverses	229	-	-	229
Passif sur contrat	242	108	134	-
TOTAL	193 653	37 520	77 451	78 683

30.09.2022				
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

● **Analyse par devise :**

30.09.2023			
	Total	Euros	Autres devises
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT			
Emprunts auprès des établissements de crédit	158 409	115 210	43 199
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	10 156	-
Instruments financiers dérivés	-	-	-
ICNE	56	56	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005	-
PASSIFS FINANCIERS			
Dépôts de garantie	14 556	14 527	30
Dettes financières diverses	229	229	-
Passif sur contrat	242	242	-
TOTAL	193 653	150 425	43 228

30.09.2022			
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

• **Analyse par taux :**

30.09.2023				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT				
Emprunts auprès des établissements de crédit	158 409	88 092	38 799	31 518
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156			10 156
Instruments financiers dérivés	-	-		
ICNE	56	56		
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	10 005		
PASSIFS FINANCIERS				
Dépôts de garantie	14 556	14 556		
Dettes financières diverses	229	229		
Passif sur contrat	242	242		
TOTAL	193 653	113 170	38 799	41 674
30.09.2022				
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

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

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD ¹	Échéances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2022	3	34 543	13 236	3 080	10 156	
Exercice 2023	2	33 141	10 156	5 924	4 232	

¹ CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2023

• **Instruments financiers :**

Des contrats de SWAP ont été mis en place dans le seul but de couvrir le risque de taux variable d'emprunts souscrits par le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE.

Ils sont souscrits auprès des banques assurant le financement pour le montant et sur la durée de l'emprunt dont il assure la couverture.

Les derniers taux de swap souscrits sur des durées de 12 ans sont entre 2,94 % et 3,25 %. A ce jour la quasi-totalité de nos contrats de swap sont inférieurs à leur indice de référence (Euribor 3 M).

La juste valeur des contrats de Swap souscrits par le Groupe pour couvrir ses taux d'intérêts est déterminée à partir des évaluations périodiques communiquées par les établissements bancaires.

Au 30.09.2023, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +1 789 K€ contre +1 736 K€ au 30.09.2022.

Type opération	2023		2022	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	116 599	1 789	135 376	1 736
Flexi Terme USD				

• **Covenants :**

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Liste des emprunts soumis à Covenant				
Établissement de crédit	Montant initial (K€)	Covenants retenus	Montant au 30.09.2022	Montant au 30.09.2023
Emprunt n° 1	23 572	R et LTV 1	7 736	5 616
Emprunt n° 2	30 682	R et LTV 1	1 622	405
Emprunt n° 3	48 309	R et LTV 1	27 259	22 920
Emprunt n° 4	8 437	R et LTV 1	1 612	912
Emprunt n° 5	570	R et LTV 1	512	298
Emprunt n° 6	2 020	R et LTV 1	856	686
Emprunt n° 7*	32 000	R et LTV 2	22 742	28 308
Emprunt n° 8	5 000	R et LTV 1	4 782	4 487
Total emprunts avec covenants	150 590		67 121	63 632

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

Ratio de covenants à respecter

Libellé Covenant	Modalités calcul	Ratio à respecter	Ratio
R	Dette consolidée / Montant annuel des revenus locatifs	< à 6 %	2,27
LTV 1	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 75 %	18,83 %
LTV 2	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 50 %	18,83 %

Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2023	30.09.2022
Fournisseurs	7 797	7 799
Avance acomptes	36	-
Comptes courants	7 927	17 764
Dettes diverses	1 938	1 025
Dettes sociales	1 175	1 412
Dettes fiscales	8 206	7 953
Dettes fiscales (IS)	205	276
Autres dettes	19 487	28 430
Produits constatés d'avance	32	30
TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES	27 315	36 259
Dettes sur immobilisations	894	473
TOTAL DETTES D'EXPLOITATION	28 209	36 732

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	5 319	-1	1	1	2 477	7 797
Dettes sur immobilisations	894				-	894

Les dettes fournisseurs à plus de 90 jours correspondent soit à des retenues de garanties, soit à des contestations sur des prestations facturées.

Note 10 – Tableau de Flux de Trésorerie

Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité

En milliers d'euros	30.09.2022	Écart de conversion	Variation de périmètre et autres mouvements	Variation	30.09.2023
Variation de stocks marchands de biens	6 272		-503	-909	4 860
Clients et autres débiteurs	15 068	-45	23	4 311	19 357
Dettes fournisseurs et autres dettes	18 494	-51	-1 048	1 994	19 389
ICNE	59			-4	55
TOTAL VARIATION BFR				-1 412	

Les principales variations sont liées aux activités de 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 2023 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2023 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Prêts et créances ou coûts amortis	Actifs financiers à la juste valeur par le compte de résultat	Actifs financiers à la juste valeur par le biais des Capitaux propres		
Autres titres immobilisés	450		450		450	
Prêts	151	151			151	
Dépôts et cautionnement	811	811			811	
Autres immobilisations financières	1 794	5		1 789	1 794	
ACTIFS NON COURANTS	3 206	967	450	1 789	3 206	-
Avances et acomptes versés	3 194	3 194			3 194	
Clients	8 600	8 600			8 600	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	20 158		20 158		20 158	
ACTIFS COURANTS	31 952	11 794	20 158	-	31 952	-

En milliers d'Euros	Au 30.09.2023 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Actifs exclus du champ d'application de la norme IFRS 9 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat	Passifs financiers à la juste valeur par le biais des capitaux propres		
Emprunts à moyen et long terme	141 215	141 215			141 215	
Dépôts de garantie	14 556	14 556			14 556	
Passifs financiers long terme	363	363			363	
PASSIFS NON COURANTS	156 134	156 134	-	-	156 134	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	28 409	18 404	10 005		28 409	
Passifs financiers court terme	108	108			108	
Fournisseurs	7 797	7 797			7 797	
PASSIFS COURANTS	36 314	26 309	10 005	-	36 314	-

Ventilation des actifs et passifs financiers à la juste valeur

Niveau selon la norme IFRS 13 :

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

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

En milliers d'euros	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Total
Autres titres immobilisés		450		450
Autres immobilisations financières		1 789		1 789
Equivalent de trésorerie		20 158		20 158
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		22 397		22 397
Emprunts auprès des étab. de crédit		10 005		10 005
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		10 005		10 005

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

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

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

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2023			30.09.2022		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires et revenus locatifs externe	69 809	17 150	86 959	66 371	18 279	84 650
Ventes intersectorielles	1 556	5 748	7 304	1 516	5 767	7 283
Résultat opérationnel courant	36 206	2 824	39 030	34 139	3 140	37 278
Coûts de l'endettement financier brut	-5 223	-719	-5 941	-4 295	-283	-4 578
Autres produits et charges opérationnels	59	-277	-218	-345	-268	-612
Actifs	669 613	43 255	712 868	656 900	46 791	703 692
Dettes	211 183	17 191	228 374	214 154	27 106	241 260
Charge d'amortissement	-13 954	-170	-14 125	-13 440	-162	-13 603
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-860	-37	-896	-1 339	43	-1 296
Investissements	30 081	178	30 258	14 049	156	14 205

Analyse par pays

	30.09.2023				30.09.2022			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total	France	Europe	Monde hors Europe	Total
Activités foncières								
Loyers	56 743	3 560	2 076	62 379	64 455	3 422	2 061	69 938
Charges refacturées	5 457	367	788	6 612	7 400	330	690	8 420
Ventes de l'activité marchand de biens	819			819				-
Actifs non courants nets	474 226	133 051	36 070	643 347	465 081	128 304	42 060	635 445
Activités prestataires								
Chiffre d'affaires	17 150			17 150	18 279			18 279
Actifs non courants nets	26 787			26 787	26 751			26 751

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

Note 13 - Chiffres d'affaires et revenus locatifs

	30.09.2023	30.09.2022
Revenus locatifs	68 991	66 371
Vente de l'activité marchand de biens	819	
Activités Prestataire	17 150	18 279
Total Société	86 959	84 650

Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2023	30.09.2022
Loyers	62 379	60 433
Charges refacturées	6 612	5 937
Total	68 991	66 371

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

En milliers d'euros	2022 / 2023
Total du Chiffre d'affaires	86 959
Total des clients représentant plus de 10 % du Chiffre d'affaires	46 669
Soit en %	54 %

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

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

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

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

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

Méthode W.A.L.T (Weight Average Lease Term)			
Baux avec durée	Loyer 2022 / 2023 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€
Moins de 1 an	15,6	0,6	10
De 1 à 5 ans	39,4	3,2	124
Plus de 5 ans	7,3	6,0	44
TOTAL	62,3	2,9	178

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 -218 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnels	30.09.2023	30.09.2022
Autres produits opérationnels non courants	91	65
Produits cession immobilisations divers	26	1 762
Reprise de provisions	254	1 698
Total Produits	371	3 525
Autres charges opérationnelles non courantes	170	109
Valeur nette Comptable des immobilisations diverses cédées	192	2 960
Dotations aux provisions	226	1 068
Total Charges	589	4 137
TOTAL	-218	-612

Dans le cadre de l'accompagnement de ses clients locataires et dans un contexte de valorisation de son patrimoine, FRE procède à des arbitrages de ses actifs. Ses opérations jusque-là non significatives sont en progression et plus récurrentes. Même si ces arbitrages restent faibles, suite à l'échange avec l'AMF concernant la norme IAS 1 nous avons intégré ces cessions dans le résultat opérationnel courant.

Note 17 - Résultat financier

• Cout 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 2023 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 négatif de -464 K€ contre un écart positif de 4.355 K€ au 30.09.2022 avant impact d'impôt.

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 :

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Dollar / Euros cours clôture	0,9439	1,0259	0,8636
Dollar / Euros cours moyen	0,9365	0,9219	0,8363
Franc suisse / Euros cours clôture	1,0342	1,0459	0,9234
Franc suisse / Euros cours moyen	1,0214	0,9775	0,9198

	2021 / 2022	2022 / 2023
Cours de clôture du dollar	18,8 %	- 8,0 %
Cours moyen du dollar	10,2 %	1,6 %
Cours de clôture du franc suisse	13,3 %	-1,1 %
Cours moyen du franc suisse	6,3 %	4,5 %

L'exercice 2021/2022 avait été marqué par une progression significative du cours du dollar et du Franc suisse alors que les variations sur l'exercice 2022/2023 sont moins importantes.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE	
	2021 / 2022	2022 / 2023
SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT		
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : +4.3 M€	Compte de résultat : -0.4 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : 1 M€	Note 18 Charges d'Impôts : +0.1 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour 7.5 M€	Écart de change passé par les capitaux propres pour -3.5 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€	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion -4.9 M€ et -0.6 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : 7.5 M€	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -3.5 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 2.0 M€	Note 7 impôts différés : 0.1 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : 5.3 M€	Note 8 colonne variation hors trésorerie : -0.5 M€
SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE		
Incidence des variations de taux de change	-3.9 M€	0.2 M€

Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Impôts exigibles	390	353
Impôts différés	-18	988
TOTAL CHARGES	372	1 341

Note 19 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2023		Montants au 30.09.2022	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
ACTIFS NON COURANTS				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	258	> 1 an	270
ACTIFS COURANTS				
Créances clients	< 1an	4 112	< 1an	3 522
Autres créances	< 1an	232	< 1an	192
PASSIFS NON COURANTS				
Dettes financières diverses	> 1 an	13 887	> 1 an	13 450
PASSIFS COURANTS				
Dettes fournisseurs	< 1an	2 015	< 1an	1 472
Dettes diverses	< 1an	7 927	< 1an	17 764
AU COMPTE DE RÉSULTAT				
Chiffre d'Affaires	-	66 942	-	64 388
Charges externes	-	6 670	-	6 755
Charges de trésorerie	-	804	-	89
Produits de trésorerie	-	89	-	-

3.5.4.3 - Analyse des risques financiers

• Risque de Crédit et de contrepartie

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

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

• Risque de liquidité

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de financements confirmées et non tirées. Au 30 septembre 2023 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 10.1 M€ et les lignes de financements restant à tirer à 28 M€. Par ailleurs il n'existe pas de dettes financières in fine significative.

Tous les placements sont faits auprès d'établissements bancaires de premiers ordres et ne représentent pas de risque en capital. Cf note 4 : Trésorerie et équivalents de Trésorerie.

• Risque de taux

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, largement couverte par des instruments financiers. Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 77 % de la dette du groupe est couverte au 30 septembre 2023. Sur une dette non couverte de 39 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.4 M€ pour une variation de +/- 1 % de l'Euribor 3 M, taux retenu dans nos contrats à taux variable.

• Risque de change

Avec une fourchette de +/- 10 % du Dollar et / ou du Franc Suisse, l'impact serait peu significatif sur le CA en USD et CHF (+/- 0.5 M€).

Nous n'avons pas de dettes en USD. La valeur de nos actifs est de 42.508 K\$ de valeur brute et 36.046 K\$ en valeur nette. Notre dette bancaire en CHF (41 769 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 104.950 KCHF en valeur brute et 94.939 KCHF en valeur nette.

3.5.4.4 - Rémunérations des principaux dirigeants

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2022/2023 est de 594 K€. Aucun autre type de rémunération n'est versé aux mandataires sociaux et aux directions opérationnelles.

3.5.4.5 - Effectifs

Par catégorie	30.09.2023	30.09.2022
Cadres	52	51
Employés et ouvriers	54	53
TOTAL	106	104

3.5.4.6 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Autres	1 800	1 800
Frais financiers variables sur emprunts garantis	28 546	23 147
Autres garanties sur emprunts	58 655	51 125
TOTAL	89 001	76 072
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues*	7 599	7 599
TOTAL	7 599	7 599
(*) dont parties liées	7 599	7 599

3.5.4.7 - Dettes garanties par des sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	110 527	125 075

3.5.4.8 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	BOREL & Associés Villeurbanne	OLIVIER De BONHOME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	99,0	78,0	8,3	185,3
Honoraires relatifs aux autres services	1,5			1,5
TOTAL	100,5	78,0	8,3	186,8

3.5.4.9 - Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

3.6 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 2023

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

BOREL & ASSOCIÉS VILLEURBANNE
Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2023

À 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 2023**, 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 2022 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 BOREL & ASSOCIÉS VILLEURBANNE : Néant.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS 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.

● **Évaluation des immeubles de placement**

■ *Risques identifiés*

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2023 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. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

● Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 30 Septembre 2023, BOREL & ASSOCIES VILLEURBANNE et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 30ème année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

● Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

● **Rapport au comité d'audit**

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

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

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 2024

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL-SAMES

BOREL & ASSOCIÉS VILLEURBANNE
Olivier DURAND

4

Comptes annuels



Villers-lès-Nancy (54)

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

ACTIF	Notes	30.09.2023			30.09.2022
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles		-	-	-	-
Immobilisations corporelles		-	-	-	-
Immobilisations financières		-	-	-	-
Autres participations	1	17 816	-	17 816	17 816
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1	6	-	6	6
ACTIF IMMOBILISÉ		17 822	-	17 822	17 822
Autres créances	2	80 922	-	80 922	69 968
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	7 053	-	7 053	12 069
Charges constatées d'avance	4		-	-	21
ACTIF CIRCULANT		87 975		87 975	82 058
TOTAL GÉNÉRAL		105 796		105 796	99 880

PASSIF	Notes	30.09.2023	30.09.2022
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 500
Autres réserves			
Report à nouveau		29 908	28 148
Résultat		12 658	8 399
CAPITAUX PROPRES		70 067	64 047
Provisions pour risques et charges		211	211
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		211	211
Dettes financières diverses		-	-
Concours bancaires courants	2	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	108	102
Dettes fiscales et sociales		-	-
Autres dettes	2	35 410	35 520
DETTES		35 518	35 622
TOTAL GENERAL		105 796	99 880

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

(En milliers d'€uros)	Notes	30.09.2023	30.09.2022
PRODUITS D'EXPLOITATION		-	-
Autres achats et charges externes		299	275
Impôts, taxes et versements assimilés		2	2
Dotation d'exploitation		-	-
CHARGES D'EXPLOITATION		300	277
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-300	-277
Produits financiers de participations		11 918	8 515
Autres intérêts et produits assimilés		1 935	265
PRODUITS FINANCIERS	6	13 853	8 780
Intérêts et charges assimilées		895	106
CHARGES FINANCIÈRES	6	895	106
RÉSULTAT FINANCIER	6	12 957	8 674
RÉSULTAT COURANT		12 657	8 397
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2	2
Produits exceptionnels sur opérations de capital		-	-
Reprises Provisions dépréciation		-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS	7	2	2
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		-	-
Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov.		-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	7	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7	2	2
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
RÉSULTAT NET		12 658	8 399

4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

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

4.3.2 - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

• Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Titres de participations :

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

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

Créances :

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

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

Valeurs mobilières de placement :

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

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

Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30.09.2022	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2023
Participations	17 816	-	-	-	17 816
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immob. financières	6	-	-	-	6
VALEUR BRUTE	17 822	-	-	-	17 822
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
VALEUR NETTE	17 822	-	-	-	17 822

Note 2 - Échéance des créances et des dettes

État des créances	Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'1 an
Autres immobilisations financières	6	-	6
Autres créances clients	-	-	-
Créances fiscales et sociales	-	-	-
Autres créances	80 901	80 901	-
Charges constatées d'avance	21	21	-
TOTAL GÉNÉRAL	80 928	80 922	6

État des dettes	Montant brut	À 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans
Concours bancaires courants	-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	108	108	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	35 410	35 410	-	-
TOTAL GÉNÉRAL	35 518	35 518	0	0

Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 7.053 K€ dont 17 K€ de disponibilités et 7.036 K€ de comptes à terme. La société ne détient aucun placement représentant un risque en capital.

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

(En milliers d'euros)	Factures à recevoir	Avoir à recevoir	Charges constatées d'avance	Charges à payer	Produits à recevoir
Honoraires	100	-	15	-	-
Publications, annonces et insertions	6	-	3	-	-
Frais bancaires	-	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	-
Cotisations	-	-	3	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	87
TOTAL	106	-	21	-	87

Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2023, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

Note 6 - Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 12.957 K€. Il est principalement composé des produits financiers des participations.

Note 7 - Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	2
Produits exceptionnels sur opérations de capital	2	
Reprises Provisions dépréciation		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	2	2
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2	2

Note 8 - Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes	Montant concernant les entreprises liées (en K€)
Participations	17 816
Autres titres immobilisés	-
Autres immobilisations financières	6
Autres créances	80 898
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2
Dettes sur immobilisations	-
Autres dettes	35 410
Produits de participations	11 917
Autres produits financiers	1 845
Charges financières	888

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

Sociétés détenues	Capital	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur comptable	Résultat exercice	C.A. H.T. exercice
Filiales à plus de 50 %						
ESCURIAL S.A.S	16 500 000	72 890 303	100 %	16 649 476	10 996 011	1 825 479
IMMOCIAL S.A.S	100 000	1 764 929	100 %	100 000	411 422	1 758 055
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	20 287 333	100 %	1 000 000	2 551 352	-

4-5 : Autres informations

Note 10 - Effectif

La Société FIDUCIAL REAL ESTATE n'emploie aucun salarié.

Note 11 - Intégration fiscale

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

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

Aucun impôt, autre qu'un forfait de 125 €, ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2023.

Note 12 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2023	30.09.2022
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, cautions	109 282	121 685

Note 13 - Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

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

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2023 12 mois	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois	30.09.2019 12 mois
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende prioritaire	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPÉRATIONS et RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	12 658 297	8 399 053	- 86 613	4 151 277	8 535 961
Impôts sur les bénéfices	125	50	25	-	25
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dotations amort. et provisions	-	-	100 000	338 572	-
Résultat net	12 658 172	8 399 003	13 362	4 489 848	8 535 936
Résultat distribué	7 966 200 ⁽¹⁾	6 638 500	6 035 000	-	-
RÉSULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	5,24	3,48	-0,04	1,72	3,54
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	5,24	3,48	0,01	1,86	3,54
Dividende attribué	3,30 ⁽¹⁾	2,75	2,50	-	-
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.

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

FIDUCIAL REAL ESTATE

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

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 Septembre 2023

Cabinet ESCOFFIER
40, rue Laure Diebold
69009 LYON

BOREL & ASSOCIÉS VILLEURBANNE
Immeuble ODIN -
17 rue Louis Guérin
69626 VILLEURBANNE CEDEX

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

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 Septembre 2023

À 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 annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2023**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

2. FONDEMENT DE L'OPINION

● *Référentiel d'audit*

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

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

● *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} octobre 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014.

3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS - POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L.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 annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

● Titres de participations

■ Risques identifiés

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2023 s'élèvent à 17 816 K€.

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

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

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

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

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

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

Nos travaux ont notamment consisté à vérifier, que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités concernées et que les ajustements éventuels opérés au titre des plus ou moins-values latentes, sont fondés sur une documentation probante.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participations, nos travaux ont également consisté à valider la comptabilisation des produits financiers attachés.

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

● Avances en comptes courants

■ Risques identifiés

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

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

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

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

Nous avons notamment validé les réciprocity des avances en comptes courants réalisées par votre société ainsi que les rémunérations servies à ce titre au cours de l'exercice.

Nous avons également apprécié le caractère recouvrable de ces avances faites au profit de chaque entité.

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

4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

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

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

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

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

● **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

● **Désignation des Commissaires aux comptes**

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

Au 30 Septembre 2023, BOREL & ASSOCIES VILLEURBANNE et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 30ème année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

7. RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

● **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

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

● **Rapport au comité d'audit**

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2024

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet ESCOFFIER
Sylvie CASTEL-SAMES

BOREL & ASSOCIÉS VILLEURBANNE
Olivier DURAND

5 : Attestation du Rapport Financier Annuel

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

Bertrand Cote
Président du Conseil d'Administration



FIDUCIAL

REAL ESTATE

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