



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

# Rapport Semestriel 2024





# FIDUCIAL

REAL ESTATE

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

## Rapport Financier semestriel Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2024

État d'avancement des travaux d'audit :  
Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité

---

### Sommaire

---

Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2024 .....	page 3
Rapport semestriel d'activité .....	page 17
Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel .....	page 19
Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités .....	page 20

# Comptes consolidés

## pour la période du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 mars 2024

### I - Bilan

#### Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	31.03.2024			31.03.2023	30.09.2023
	Brut	Amort. et prov	Net	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Immobilisations incorporelles	26 335	337	25 998	26 036	26 053
Immeubles de placement	849 684	208 492	641 191	638 593	640 559
Immobilisations corporelles	750	399	351	309	316
Actifs financiers	2 437	2	2 435	3 124	3 206
Actifs d'impôts différés	0		0	0	0
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>879 205</b>	<b>209 230</b>	<b>669 975</b>	<b>668 062</b>	<b>670 134</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Stocks	4 866	689	4 177	4 852	4 171
Clients et autres débiteurs	16 100	898	15 202	18 989	18 405
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20 633		20 633	21 506	20 158
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>	<b>41 599</b>	<b>1 587</b>	<b>40 013</b>	<b>45 347</b>	<b>42 734</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>920 805</b>	<b>210 817</b>	<b>709 988</b>	<b>713 408</b>	<b>712 868</b>

#### Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	31.03.2024	31.03.2023	30.09.2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	448 031	424 448	425 882
Résultat net -Part Groupe	14 994	15 422	32 082
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>488 025</b>	<b>464 870</b>	<b>482 964</b>
Participation ne donnant pas le contrôle	1 645	1 541	1 530
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>	<b>489 670</b>	<b>466 411</b>	<b>484 494</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2 431</b>	<b>1 888</b>	<b>2 560</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Passifs d'impôts différés	3 881	3 547	3 953
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	134 096	151 963	141 209
Passifs financiers long terme	15 352	14 857	14 919
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>153 328</b>	<b>170 366</b>	<b>160 080</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	31 272	34 670	37 417
Passifs financiers court terme	122	65	108
Dettes fournisseurs et autres dettes	32 927	39 174	27 315
Dettes sur immobilisations	238	833	894
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>	<b>64 559</b>	<b>74 742</b>	<b>65 735</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>709 988</b>	<b>713 408</b>	<b>712 868</b>

## II - Compte de résultat

En milliers d'euros

	31.03.2024 (6 mois)	31.03.2023 (6 mois)	30.09.2023 (12 mois)
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES dont REVENUS LOCATIFS</b>	42 858	43 555	86 959
Achats consommés	-600	-1 296	-2 179
Charges de personnel	-3 403	-3 311	-6 604
Charges externes	-9 578	-9 734	-19 794
Impôts et taxes	-3 805	-2 961	-5 980
Dotations aux amortissements et dépréciations	-7 800	-7 505	-15 945
Reprises de provisions pour dépréciations	1 072	472	891
Autres produits d'exploitation	1 154	323	4 305
Autres charges d'exploitation	-866	-202	-2 622
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	19 032	19 342	39 030
Autres produits et charges opérationnels	-266	-5	-218
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	18 765	19 337	38 813
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	235	125	178
Coût de l'endettement financier brut	-3 216	-2 678	-5 941
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	-2 980	-2 553	-5 764
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	-466	-1 363	-442
<b>CHARGE D'IMPÔT</b>	-210	22	-372
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>15 109</b>	<b>15 443</b>	<b>32 235</b>
dont part revenant au Groupe	14 994	15 422	32 082
dont participation ne donnant pas le contrôle	116	21	153
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONNAIRES ORDINAIRES</b>	2 414 000	2 414 000	2 414 000
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>	6,26	6,40	13,35
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>	6,26	6,40	13,35

Présentation du résultat global :

Résultat net	15 109	15 443	32 235
Écarts de conversion	-905	-4 904	-3 451
Écarts actuariels PIDR	-11	-2	9
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	-871	80	53
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture			
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>13 322</b>	<b>10 617</b>	<b>28 846</b>
Part du groupe	13 206	10 596	28 693
Participation ne donnant pas le contrôle	116	21	153

### III - Tableau des flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros

Tableau des flux de trésorerie	31.03.2024 (6 mois)	31.03.2023 (6 mois)	30.09.2023 (12 mois)
<b>Opérations d'exploitation</b>			
Résultat net	15 109	15 443	32 235
Amortissements et provisions	6 906	6 823	15 026
Plus et moins-values de cession	-186	172	-1 158
Impôts différés	-168	-203	-18
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	946	-3 653	-1 412
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>22 607</b>	<b>18 582</b>	<b>44 673</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-10 143	-21 255	-29 447
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	758	17	3 594
Acquisitions d'immobilisations financières	-58	-38	-812
Cessions d'actifs financiers	128	10	675
Variation des créances et dettes liées aux investissements	-655	364	422
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>-9 969</b>	<b>-20 902</b>	<b>-25 568</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Dividendes versés	-7 966	-6 639	-6 781
Nouveaux emprunts & passifs financiers	2 856	15 888	20 977
Remboursements d'emprunts & passifs financiers	-10 504	-12 096	-26 384
Variation des comptes courants	8 094	2 786	-9 838
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	336	1 035	247
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	<b>-7 184</b>	<b>974</b>	<b>-21 779</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>5 454</b>	<b>-1 346</b>	<b>-2 673</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>	<b>10 153</b>	<b>12 826</b>	<b>12 826</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>15 607</b>	<b>11 480</b>	<b>10 153</b>



## IV - Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

En milliers d'euros	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Écart de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
<b>Au 30/09/2022</b>	<b>25 000</b>	<b>336 264</b>	<b>35 227</b>	<b>56 527</b>	<b>7 895</b>	<b>460 913</b>	<b>1 519</b>	<b>462 432</b>
Opérations sur capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-6 638	-6 638	-	-	-	-6 638	-142	-6 780
Affectation du résultat	35 227	35 227	-35 227	-	-	-	-	-
Resultat de l'exercice	-	-	32 082	-	-	32 082	153	32 235
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	53	-	53	-	53
- Écarts actuariels PIDR	-	-	-	9	-	9	-	9
- Écart de conversion	-	-	-	-3 451	-	-3 451	0	-3 451
Variation de périmètre	-0	-0	-	-	-	-0	0	-0
Autres variations	-	-	-	-4	-	-4	-	-4
<b>Au 30/09/2023</b>	<b>25 000</b>	<b>364 852</b>	<b>32 082</b>	<b>56 585</b>	<b>4 444</b>	<b>482 964</b>	<b>1 530</b>	<b>484 494</b>
Opérations sur capital	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendes versés	-7 966	-7 966	-	-	-	-7 966	-	-7 966
Affectation du résultat	32 082	32 082	-32 082	-	-	-	-	-
Resultat de l'exercice	-	-	14 994	-	-	14 994	116	15 109
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres	-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	-	-	-	-871	-	-871	-	-871
- Écarts actuariels PIDR	-	-	-	-11	-	-11	-	-11
- Écart de conversion	-	-	-	-905	-	-905	-	-905
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	-	-0	-0
Autres variations	-179	-179	-	-	-	-179	-	-179
<b>Au 31/03/2024</b>	<b>25 000</b>	<b>388 789</b>	<b>14 994</b>	<b>55 702</b>	<b>3 539</b>	<b>488 025</b>	<b>1 645</b>	<b>489 670</b>

## V - Annexe aux comptes consolidés semestriels

### 1 - Informations relatives à l'entreprise

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour les comptes semestriels aux 31 mars 2024 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 placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

### 2 - Règles et méthode de consolidation

#### A - Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2024 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2023, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

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

#### Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 27 juin 2024.

#### B - 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.

#### C - 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 6 mois d'activité de la période du 1<sup>er</sup> octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars 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.

#### D - 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.

#### E - 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.

## G - 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.

## H - 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 - Principes et méthodes comptables

### A - 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.

### B - 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.

### C - 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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, la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan, avec constatation d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers) ; à l'exception des contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et des contrats de faible valeur.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location.

Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

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

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

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

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

### **D - 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.

### **E - 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.

### **F - 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.

### **G - 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.

### **H - Passifs financiers**

#### **• Dettes financières :**

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

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

#### • Instruments financiers dérivés :

Selon les règles du Groupe, les différentes sociétés ne doivent prendre aucune position spéculative en matière financière. Par conséquent, tous les instruments dérivés conclus par les sociétés du Groupe ne sont là qu'à des fins de couverture et suivent ainsi le principe de la comptabilité par couverture.

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

En matière de risque de taux, les dettes et prêts financiers à taux variables sont valorisés au coût qui correspond à la juste valeur de marché. Les swaps et les Caps qui les couvrent sont valorisés au bilan à leur valeur de marché et les variations de leurs valeurs sont enregistrées directement en capitaux propres sur la « juste valeur des instruments dérivés » dans le tableau de variation des capitaux propres.

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

#### I - 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.

#### J - Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

- Les revenus locatifs, comptabilisés de façon linéaire sur la durée des baux en cours.
- Les prestations de services immobiliers se composent :
  - des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
  - des honoraires de transactions correspondant à un % du prix de vente de l'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 l'avancement des travaux.

## 4 - Sociétés consolidées

Au 31 mars 2024, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2024	09/2023
<b>FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	TOP	TOP
<b>ACTIVITÉ PRESTATAIRES</b>				
<b>FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIDUCIAL GÉRANCE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>BATICIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
<b>IMMOCIAL GESTION</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>FIMOBAT</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>PROMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOCIAL TRANSACTIONS</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>EDIFIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ACTIVITÉ FONCIÈRE</b>				
<b>ESCURIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DOMOCIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>ASACA</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME BLEUE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU VAR</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU MAINE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME ROSE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE SAVOYAN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE L'AIN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME VERTE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME BLANCHE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME MAUVE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE GORGE DE LOUP</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE LA SAÔNE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE FLANDRE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE HYÈRES</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE SAINT-AIGNAN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
<b>DAME DES CYGNES</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE PONTIVY</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU PALATIN</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DU SOLEIL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2024	09/2023
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%
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%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2024	09/2023
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU 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 EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroze 1204 Genève - 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

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 mars 2024, le périmètre n'a subi aucune modification.



## 5 - Analyse du chiffre d'affaires

Par type de revenus :

En milliers d'euros	31.03.2024 (6 mois)	31.03.2023 (6 mois)	30.09.2023 (12 mois)
Revenus locatifs	35 019	34 331	68 991
Ventes de l'activité marchand de biens	-	653	819
Activité Prestataire	7 840	8 571	17 150
<b>Total</b>	<b>42 858</b>	<b>43 555</b>	<b>86 959</b>

En milliers d'euros	31.03.2024 (6 mois)	31.03.2023 (6 mois)	30.09.2023 (12 mois)
Loyers	31 731	30 997	62 379
Charges refacturées	3 288	3 334	6 612
<b>Total</b>	<b>35 019</b>	<b>34 331</b>	<b>68 991</b>

## 6 - 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 (K€)	31.03.2024 (6 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	35 019	7 840	<b>42 858</b>
Ventes intersectorielles	644	3 595	<b>4 238</b>
Résultat opérationnel courant	17 970	1 061	<b>19 032</b>
Coût de l'endettement financier brut	-2 818	-398	<b>-3 216</b>
Autres produits et charges opérationnels	-113	-153	<b>-266</b>
Actifs	666 756	43 232	<b>709 988</b>
Dettes	193 916	26 402	<b>220 317</b>
Charges d'amortissements	-6 997	-90	<b>-7 087</b>
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	418	-59	<b>359</b>
Investissements	10 107	94	<b>10 201</b>

Secteurs d'activité (K€)	31.03.2023 (6 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	34 984	8 571	<b>43 555</b>
Ventes intersectorielles	836	2 753	<b>3 589</b>
Résultat opérationnel courant	17 814	1 528	<b>19 342</b>
Coût de l'endettement financier brut	-2 438	-240	<b>-2 678</b>
Autres produits et charges opérationnels	32	-37	<b>-5</b>
Actifs	664 824	48 584	<b>713 408</b>
Dettes	215 742	31 250	<b>246 997</b>
Charges d'amortissements	-6 935	-90	<b>-7 025</b>
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	-7	-1	<b>-8</b>
Investissements	21 222	71	<b>21 293</b>

Secteurs d'activité (K€)	30.09.2023 (12 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	69 809	17 150	<b>86 959</b>
Ventes intersectorielles	1 556	5 748	<b>7 304</b>
Résultat opérationnel courant	36 206	2 824	<b>39 030</b>
Coût de l'endettement financier brut	-5 223	-719	<b>-5 941</b>
Autres produits et charges opérationnels	59	-277	<b>-218</b>
Actifs	669 613	43 255	<b>712 868</b>
Dettes	211 183	17 191	<b>228 374</b>
Charges d'amortissements	-13 954	-170	<b>-14 125</b>
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	-860	-37	<b>-896</b>
Investissements	30 081	178	<b>30 258</b>

En milliers d'euros	31.03.2024 (6 mois)			
	France	Europe	Monde Hors Europe	TOTAL
<b>Activités foncières</b>				
Loyers	28 877	1 870	984	<b>31 731</b>
Charges refacturées	2 710	191	387	<b>3 288</b>
Ventes de l'activité marchand de biens	-	-	-	-
Actifs non courants nets	473 953	134 121	35 051	<b>643 125</b>
<b>Activités prestataires</b>				
Chiffre d'affaires	7 840	-	-	<b>7 840</b>
Actifs non courants nets	26 844	-	-	<b>26 844</b>

En milliers d'euros	31.03.2023 (6 mois)			
	France	Europe	Monde Hors Europe	TOTAL
<b>Activités foncières</b>				
Loyers	28 159	1 764	1 073	<b>30 997</b>
Charges refacturées	2 753	166	415	<b>3 334</b>
Ventes de l'activité marchand de biens	653	-	-	<b>653</b>
Actifs non courants nets	475 855	128 043	37 419	<b>641 317</b>
<b>Activités prestataires</b>				
Chiffre d'affaires	8 571	-	-	<b>8 571</b>
Actifs non courants nets	26 744	-	-	<b>26 744</b>

En milliers d'euros	30.09.2023 (12 mois)			
	France	Europe	Monde Hors Europe	TOTAL
<b>Activités foncières</b>				
Loyers	56 743	3 560	2 076	<b>62 379</b>
Charges refacturées	5 457	367	788	<b>6 612</b>
Ventes de l'activité marchand de biens	819	-	-	<b>819</b>
Actifs non courants nets	474 227	133 051	36 070	<b>643 347</b>
<b>Activités prestataires</b>				
Chiffre d'affaires	17 150	-	-	<b>17 150</b>
Actifs non courants nets	26 787	-	-	<b>26 787</b>

## 7 - Gestion 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 31 mars 2024 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 15.6 M€ et les lignes de financements restant à tirer à 25 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.

### • 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 76 % de la dette du groupe est couverte au 31 mars 2024. 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 :

Au 31/03/2024, le Groupe est exposé au risque de change au titre d'actifs et d'emprunts en dollars et en francs suisses.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31.03.2024	31.03.2023	30.09.2023
Dollars / Euros	0,9250	0,9195	0,9439
Francs suisses / euros	1,0240	1,0032	1,0342

Avec une fourchette de +/- 10 % du Dollar et / ou du Franc Suisse, l'impact serait peu significatif sur le CA en USD et CHF (+/- 0.25M€ pour 6 mois).

Nous n'avons pas de dettes en USD. La valeur de nos actifs est de 44 734 K\$ de valeur brute et 37 604 K\$ en valeur nette. Notre dette bancaire en CHF (41 613 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 104 023 KCHF en valeur brute et 93 741 KCHF en valeur nette.

### • Risque sur actions :

Au 31.03.2024, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

# Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2024 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2024 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

## 1 - Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2023 au 31 mars 2024, le périmètre n'a subi aucune modification.

## 2 - Evènements significatifs du premier semestre 2023/2024

Le Conseil d'administration de la société FIDUCIAL REAL ESTATE réuni le 27 juin 2024 a arrêté les comptes du premier semestre 2023/2024. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos Commissaires aux comptes.

**Un chiffre d'affaires de 42.9 M€ contre 43.6 M€ pour le premier semestre 2022/2023.**

**Un résultat opérationnel courant, s'élevant à 19 M€ contre 19.3 M€ au premier semestre de l'an dernier.**

**Un coût de l'endettement financier net à 3.0M€, en hausse de 0.5 M€ en lien avec la progression des taux constatée depuis début 2023.**

**Le résultat net part du groupe est de 15 M€ contre 15.4 M€ l'an dernier. Il intègre un effet de change négatif de 0.5 M€ contre un effet de change de -1.4 M€ sur le premier semestre 2022/2023.**

**Hors effet de change et impôts différés, le résultat ressort à 15.3 M€.**

### Evènements significatifs du premier semestre 2023/2024

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit à fin mars 2024 à 42.9 M€, contre 43.6 M€ au titre du premier semestre 2022/2023 soit une diminution de 0.7 M€.

FIDUCIAL REAL ESTATE gère deux activités distinctes, celle de Foncière (location d'immeubles et achat/vente de biens) et celle de Prestataires (technique et gestion de biens).

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière est stable pour s'établir à 35 M€. Le chiffre d'affaires 2023 intégrait pour 0.7 M€ de vente de stocks non reconduite sur 2024 et les revenus locatifs passent pour leur part de 34.3 à 35 M€ soit une progression de 2.4 %.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires est en diminution, s'établissant à 7.8 M€ contre 8.6 M€ pour l'exercice précédent. Les honoraires de transactions et de souscriptions restent affectés par l'attentisme constaté sur les investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant est globalement stable s'établissant à 19 M€ contre 19.3 M€ à fin mars 2023.

Le coût de l'endettement financier est de 3 M€ contre 2.5 M€ en 2023, en lien avec la remontée des taux constatés depuis début 2023.

Le Groupe a réalisé sur le semestre des investissements pour 10 M€ et dispose d'un carnet d'opérations de plus de 20.000 m<sup>2</sup>.

La structure financière de la Société présente au 31 mars 2024 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie de 15 M€) s'élevant à 165 M€ pour des capitaux propres part du Groupe d'un montant de 488 M€ et une trésorerie active de 20.6 M€. Par ailleurs, la Société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger.



### 3 - Chiffres clés synthétiques de l'activité

D'une manière synthétique, les chiffres clés de l'activité se présentent comme suit :

En millions d'euros	31.03.2024 (6 mois)	31.03.2023 (6 mois)	31.03.2022 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T. dont revenus locatifs	42.9	43.6	42.2
Résultat opérationnel courant	19.0	19.3	19.8
Résultat opérationnel	18.8	19.3	19.8
Coût de l'endettement financier net	-3.0	-2.5	-2.3
Autres produits et charges financiers	-0.5	-1.4	3.9
Charge d'impôt*	-0.2	0.0	-0.8
Bénéfice consolidé part du groupe	15.0	15.4	20.7

\* Dont impôts différés de +0.2 M€ au 31 mars 2024 et +0.2 M€ au 31 mars 2023

En millions d'euros	31.03.2024	31.03.2023	30.09.2023
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	488.0	464.9	483.0
Dettes financières moyen et long terme*	149.4	166.8	156.1
Dettes financières à moins d'un an	31.3	34.7	37.4
Actifs non courants	670.0	668.1	670.1
Total du bilan	710.0	713.4	712.9
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	6.26	6.40	13.35

\* Y compris 15 M€ de dépôts de garantie au 31.03.2024 (14.5 M€ l'an dernier).

### 4 - Evènements survenus après la clôture du semestre

Il n'y a pas d'évènements majeurs survenus après la clôture semestrielle.

### 5 - Conclusion et perspectives

**L'activité Foncière** repose sur la facturation de loyers et de charges dans le cadre de baux locatifs. Elle continue à montrer sa résilience malgré un contexte immobilier plus difficile notamment avec une pression inflationniste constante sur certaines charges (taxes notamment) et une tension continue sur les taux d'intérêts. Le montant des revenus locatifs continue toutefois à progresser.

Pour l'activité **Prestataires** il est relevé, en lien avec la progression des taux de financements, un attentisme sur les transactions immobilières (vente de biens et souscriptions de parts de SCPI) par les investisseurs.

Au vu des perspectives actuelles, et sauf dégradation importante du marché immobilier sur les mois à venir, le chiffre d'affaires de l'exercice devrait s'inscrire dans une fourchette entre 86 et 87 M€.

## Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

À ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote  
Président et Directeur Général

# Rapport des contrôleurs légaux

**Cabinet EVERFI**  
3, chemin du Jubin  
Bâtiment 1  
69570 DARDILLY

**Cabinet EXCO & ASSOCIÉS**  
142, avenue de la Grande-Armée  
75017 PARIS

## **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES**

### **SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2024**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, relatifs à la période du 1er octobre 2023 au 31 mars 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### **1. CONCLUSION SUR LES COMPTES**

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

#### **2. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Dardilly et Paris, le 28 Juin 2024

Les commissaires aux comptes inscrits

**Cabinet EVERFI**  
Emmanuelle VICENTE

**Cabinet EXCO & ASSOCIÉS**  
François VERDIER



**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](http://www.fiducial-real-estate.fr)