



FIDUCIAL

REAL ESTATE

Le Conseil d'administration de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, réuni le 30 janvier 2025 a arrêté les comptes de l'exercice 2023/2024. Ces comptes ont été audités par nos commissaires aux comptes et présentent les caractéristiques suivantes :

1) Evènements significatifs de l'exercice

Le chiffre d'affaires consolidé hors taxes de l'exercice s'établit à 86.5 M€, contre 87 M€ sur l'exercice précédent soit une légère diminution.

FIDUCIAL REAL ESTATE gère deux activités distinctes à savoir celle de Foncière (location d'immeubles) et celle de Prestataires (technique et gestion de biens).

Le chiffre d'affaires de la Foncière progresse sur l'exercice de 0.8 M€ passant de 69.8 M€ à 70.6 M€. Cette progression se répartit entre revenus locatifs, cœur de l'activité, qui progressent de 1.4 M€ (augmentation des loyers, nouvelles livraisons) et une baisse des ventes de lots en stocks, par nature non récurrentes, de 0.6M€.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires passe de 17.2 M€ à 15.9 M€ soit une diminution de 1.3M€, principalement liée aux honoraires de souscriptions de SCPI et de transactions sur cessions d'actifs immobiliers affectés par l'attentisme constaté sur les investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 38.3 M€ contre 39 M€ l'an dernier. Le taux de marge est quasiment stable à 44%.

Le résultat opérationnel s'établit à 38.1 M€ contre 38.8 M€. La baisse est liée à des provisions suite à la décision d'arrêter l'activité de gestion immobilière pour particulier. Compte tenu des conditions de marché, le point d'équilibre de cette activité n'a pas été trouvé. Elle pèse de manière très marginale dans les activités de la foncière.

Le résultat financier est en amélioration de 0.4 M€ suite au désendettement et à la baisse des taux constatée sur l'exercice.

Le résultat net part du Groupe ressort à 32.5 M€ contre 32.1 M€ l'exercice précédent. Les effets de change, nets des impôts différés, liés aux variations des cours du Dollar et du Franc Suisse s'élèvent pour cet exercice à un montant de 0.3 M€ contre (0.3) M€ l'an dernier. Le résultat net part du Groupe, hors effets de change, passe ainsi de 32.4 M€ à 32 M€.

Le Groupe a réalisé sur l'exercice des investissements immobiliers à hauteur de 20.7 M€. Sa structure financière au 30 septembre 2024 est saine et le Groupe dispose des lignes de crédits nécessaires pour continuer son développement suite notamment au renforcement de ses lignes de financements disponibles avec la mise en place sur l'exercice d'une ligne complémentaire de 80M€.

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

(en Millions d'euros)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires H.T.	86.5	87.0	84.7
Résultat opérationnel courant	38.3	39.0	37.3
<i>Taux de marge</i>	44%	45%	44%
Résultat opérationnel	38.1	38.8	36.7
Coût de l'endettement financier net	(5.3)	(5.8)	(4.5)
Autres produits et charges financiers	+0.7	-0.4	4.5
Charge d'impôt	(0.7)	(0.4)	(1.3)
<i>Dont liés au écart de change</i>	(0.3)	(0.1)	(1.0)
Bénéfice consolidé part du groupe	32.5	32.1	35.2
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros	13.56	13.35	14.65

(en Millions d'euros)	2024	2023	2022
Total du bilan	714.5	712.9	703.7
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres part du groupe	504.2	483.0	460.9
Dettes financières	184.1	193.7	198.6
<i>Dont Dépôts de garanties locataires</i>	14.9	14.6	14.0
Actifs non courants Nets	674.0	670.1	662.2
<i>Dont immeuble de placements</i>	644.3	640.6	632.8

3) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

Dans le cadre du projet de reconstruction du Lotus à Courbevoie, immeuble de bureaux de 11.000 m² SDP, intégralement loués, les dernières conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024.

4) Conclusion et perspectives

Le contexte du marché immobilier reste tendu et doit prendre en compte, pour les années à venir, la demande pour des immeubles de plus en plus performants dans les dimensions énergétiques, sociales et environnementales. Fort de son expérience, de sa structure financière saine et des lignes de financements mises en place sur l'exercice, FIDUCIAL REAL ESTATE va poursuivre le développement de son activité. Elle peut s'appuyer sur un carnet de commandes de projets immobiliers dont le projet du Lotus, lancé sur l'exercice, est un exemple concret.

Par ailleurs, un examen du portefeuille immobilier est en cours qui pourrait conduire à des opérations d'arbitrage sur quelques actifs disposant d'un potentiel de création de valeur plus faible.

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

La société est confiante sur le moyen/long terme et devrait dégager des performances financières lui permettant de conforter sa structure financière. Dans ce cadre, il est envisagé, à compter de l'exercice 2025, que la société prenne à nouveau à sa charge l'intégralité de son impôt sur les sociétés. Dans cette situation, les performances opérationnelles (chiffre d'affaires, résultat opérationnel), de la société ne seraient pas affectées. Les impacts sur les comptes clos au 30 septembre 2024 d'une prise en charge des impôts seraient les suivants :

En Millions d'euros	30/09/2024	Impact ID	30/09/2024 avec impact ID
Capitaux propres consolidés	505,7	- 73,2	432,5
Passif d'impôts différés	4,4	65,5	69,9
Dettes fournisseurs et autres dettes (1)	16,9	7,7	24,6
Charges d'impôts (2)	- 0,7	- 10,1	- 10,8
Résultat	32,7	- 10,1	22,6

(1) Les impôts dûs reste à payer par la société tête de Groupe d'intégration envers qui les sociétés du groupe FRE auront donc une dette à la clôture des comptes

Dont impot social pris en charge dans le cadre de l'intégration fiscale	7,7
Dont impôts différés attachés aux sociétés du périmètre de l'intégration fiscale	2,4
(2) Total de la charge d'impôt des sociétés intégrées fiscalement	10,1

Cela n'a aucun impact sur les covenants auxquels la société est assujettis.

* * *