



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

# Rapport Annuel 2024





---

## Sommaire

---

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



# 1

## Rapport d'activité du Groupe et de la société



Crest (26)

## 1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires	86 507	86 959	84 650
<i>Dont loyers, charges locatives et divers</i>	70 618	69 809	66 371
Résultat opérationnel courant	38 253	39 030	37 278
Résultat opérationnel	38 112	38 813	36 666
Bénéfice net	32 722	32 235	35 364
Bénéfice net part du groupe	32 540	32 082	35 227
Résultat net par action (en euros)	13,56	13,35	14,65
Capitaux propres consolidés	505 730	484 494	462 432
Dettes financières	184 112	193 653	198 555
Dettes financières nettes*	149 429	158 939	162 738
Coûts de l'endettement financier	-5 334	-5 763	-4 472

\* 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)	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	174 620	145 516	132 288
Non éligibles (*)	7 791 580	6 492 984	5 902 713
<b>Total</b>	<b>7 966 200</b>	<b>6 638 500</b>	<b>6 035 001</b>

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

### 1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

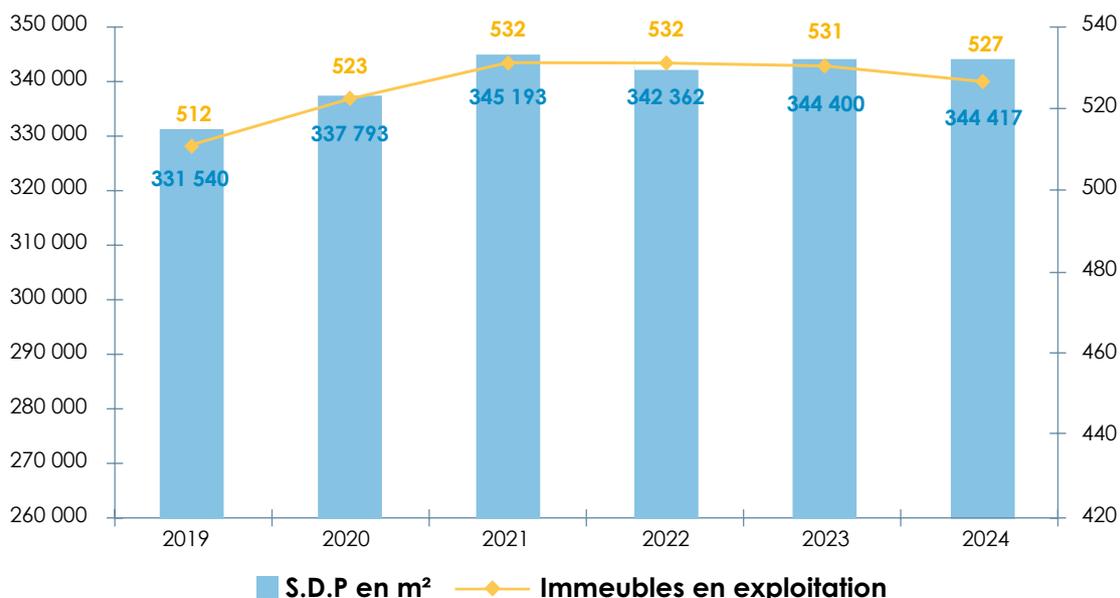
- Un chiffre d'affaires de 86.5 M€ en diminution de 0.5 M€.
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 39 M€ à 38.3 M€ et un résultat opérationnel de 38.8 M€ à 38.1 M€.
- Un résultat net part du groupe en progression de 0.4 M€ passant de 32.1 à 32.5 M€. L'exercice intègre pour l'exercice clos au 30.09.2024 un effet de change net d'impôt différé de 0.5M€ contre un effet de change de -0.3 M€ l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 527 sites en exploitation représentant 344.417 m².
- Un endettement net de 149.4 M€ contre 158.9 M€ l'an dernier.

### 1.1.4 – Évolution du patrimoine au cours des dernières années

Patrimoine	2024	2023	2022	2021
Nombre de sites	527	531	532	532
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	280 255	279 954	278 489	281 433
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	64 162	64 446	63 873	63 760
<b>Surfaces totales (en m² S.D.P)</b>	<b>344 417</b>	<b>344 400</b>	<b>342 362</b>	<b>345 193</b>

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	199	28 692	27 016
Biens de 250 à 2.500 m²	306	198 709	184 638
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 644	69 988
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
<b>Total Patrimoine</b>	<b>527</b>	<b>344 417</b>	<b>321 857</b>

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

### 1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

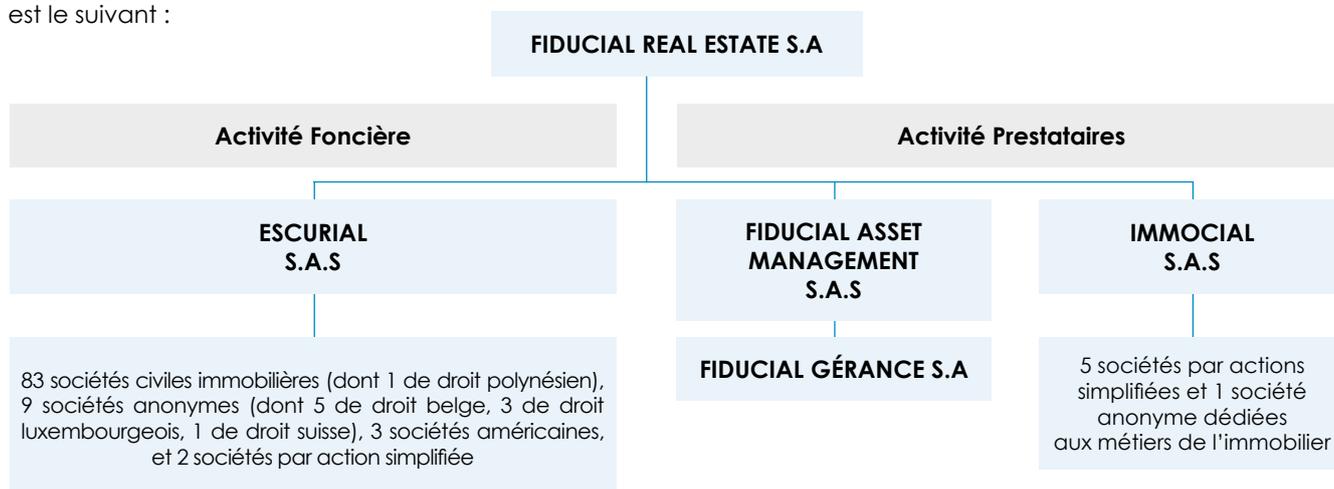
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2024 représentent une valeur de 98.3M€.

Le carnet d'opérations représente un total de 29 418 m² en cours d'acquisition ou de construction dont 11.000 m² pour un nouveau site à Courbevoie qui doit être livré en 2028 et dont le Permis de construire a été purgé de tout recours fin septembre 2024 et dont toutes les conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024 permettant le démarrage du projet.

### 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 108 structures juridiques au 30 septembre 2024, est le suivant :



La société Solabel BV a fait l'objet d'une TUP (Transmission Universelle de Patrimoine) au bénéfice de Escurial. Cette société était un holding (pas de chiffre d'affaires).

## 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	2024			2023		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	70 618	15 889	86 507	69 809	17 150	86 959
Résultat Opérationnel courant	35 658	2 595	38 253	36 206	2 824	39 030
Résultat Opérationnel	36 028	2 084	38 112	36 265	2 548	38 813

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

	Exercice 2024				Exercice 2023			
	Europe	France	Monde hors Europe	Total	Europe	France	Monde hors Europe	Total
<b>Activité foncière</b>								
Nombre de sites	19	491	17	<b>527</b>	18	496	17	<b>531</b>
en m <sup>2</sup>	19 720	311 900	12 797	<b>344 417</b>	19 720	311 883	12 797	<b>344 400</b>
Revenus locatifs	4 166	63 617	2 655	<b>70 438</b>	3 926	62 201	2 864	<b>68 991</b>
Ventes activités marchands de biens		180		<b>180</b>		819		<b>819</b>
Valeur des actifs non courants	137 796	476 080	33 557	<b>647 433</b>	133 051	474 226	36 070	<b>643 347</b>
Dont valeur des immos en cours	48 571	49 774	-	<b>98 345</b>	44 271	41 842	1	<b>86 114</b>
<b>Activités prestataires</b>								
Chiffre d'affaires en K€		15 889		<b>15 889</b>	-	17 150	-	<b>17 150</b>
Valeur des actifs non courants		26 543		<b>26 543</b>		26 787		<b>26 787</b>
<b>Total CA FIDUCIAL Real Estate</b>	<b>4 166</b>	<b>79 686</b>	<b>2 655</b>	<b>86 507</b>	<b>3 926</b>	<b>80 169</b>	<b>2 864</b>	<b>86 959</b>

### 1.2.2 - Données sur l'activité foncière

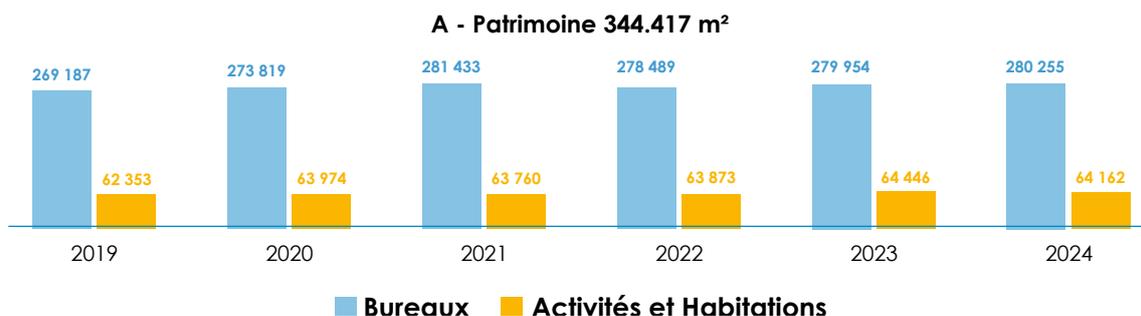
FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 344.417 m<sup>2</sup> de S.D.P au 30 septembre 2024 quasi stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

- au Benelux où il est propriétaire de 17 sites représentant 16.093 m<sup>2</sup> ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m<sup>2</sup> à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 17 sites représentant 12.797 m<sup>2</sup>.

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 2024 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2023, le patrimoine immobilier a évolué ainsi :

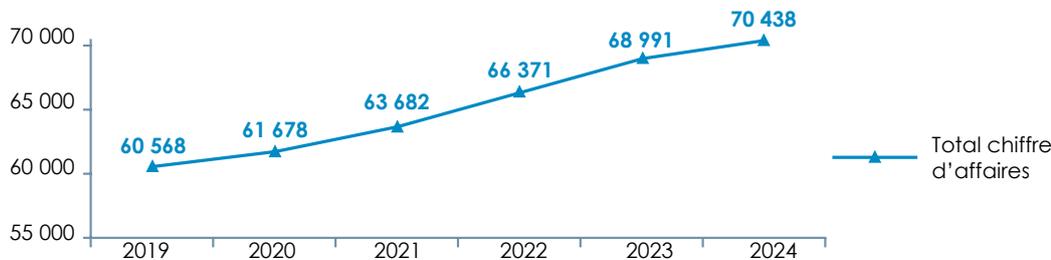
Situation du Patrimoine (en m <sup>2</sup> S.D.P)	Nb Sites	Surface en m <sup>2</sup> S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2023	531	279 954	64 446	344 400
+ Constructions	3	415		415
+ Acquisitions				-
- Cessions	-7	-794	-54	-848
+/- ajustement surfaces*		680	-230	450
<b>Total au 30/09/2024</b>	<b>527</b>	<b>280 255</b>	<b>64 162</b>	<b>344 417</b>

\* 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 7 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 848 m<sup>2</sup> pour un prix de cession de 1,1 M€.

### B- Revenus locatifs : 70.4 M€

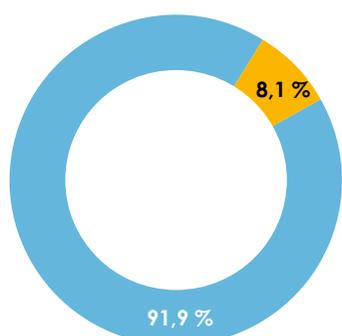
Les revenus locatifs s'établissent à 70.4 M€ contre 69 M€ l'an dernier soit une progression de 2 %.



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.

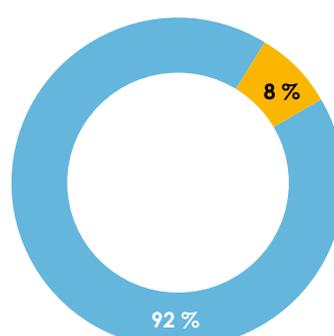
La répartition des loyers entre bureaux et locaux d'activités & habitations reste stable.

#### Exercice 2023/2024



■ Bureaux ■ Activités et Habitations

#### Exercice 2022/2023



■ Bureaux ■ Activités et Habitations

### C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 3 et représentent 415 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 68 K€. Les principales locations de l'exercice concernent les sites suivants :

Sites	Pays	Type	Mise en location	S.D.P. M <sup>2</sup>	Revenus locatifs en K€
AUBUSSON	France	Bureaux	01.01.2024	125	14
ROUEN	France	Bureaux	01.01.2024	101	29
CHÂTEAU-CHINON	France	Bureaux	30.09.2024	189	25

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 49 immeubles, 20.506 m<sup>2</sup> et 3 533 K€ de loyers cumulés.

### D - Informations sur sites principaux

21 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€ et représentent un total de loyers de 26 521 K€ représentant 38 % 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	3 562
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON BERTHET	France	13 158	11 664	3 342
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 058
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	2 295
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS BASTILLE	France	1 669	1 615	1 485
LA DAME DE VAISE	LYON VAISE	France	5 495	5 119	1 407
LA DAME DE LA GRANGE	LYON GRANGE	France	5 719	5 260	1 399
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 388
LA DAME DES EMERAUDES	LYON BONNEL	France	2 074	2 074	852
LA DAME VERTE	TOULOUSE COUZINET	France	3 098	2 919	772
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	746
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 041	2 040	729
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	710
LA DAME DU VAR	ST-LAURENT-DU-VAR - NICE	France	2 299	2 236	701
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	687
LA DAME DU MAINE	ANGERS ORGEMONT	France	2 922	2 784	602
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - LILLE	France	2 698	2 437	576
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	565
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	554
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	551
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	540
<b>TOTAL Sélection</b>			<b>94 274</b>	<b>88 560</b>	<b>26 521</b>

## E - Patrimoine en valeur brute comptable de 860 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	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
<b>Revenus locatifs (K€)</b>			
- Bureaux	64 820	63 463	61 026
- Activités et Habitations	5 618	5 528	5 345
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>70 438</b>	<b>68 991</b>	<b>66 371</b>
<b>Surfaces en m<sup>2</sup></b>			
- Bureaux	280 255	279 954	278 489
- Activités et Habitations	64 162	64 446	63 873
<b>Total surfaces</b>	<b>344 417</b>	<b>344 400</b>	<b>342 362</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédées sur l'exercice</i>	848	1 173	3 684

### 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 vingt SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1.8 Mds d'euros et les loyers de 112M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2024	CA Conso 2023	CA Conso 2022
Gestion Immobilière	14 503	15 540	17 101
Gestion Technique	1 386	1 610	1 178
<b>Total</b>	<b>15 889</b>	<b>17 150</b>	<b>18 279</b>

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 diminuer de 224 K€. Pour rappel, la part du chiffre d'affaires effectuée avec les SCI, est éliminée en consolidation, ce qui explique principalement les variations du chiffre d'affaires consolidé de cette activité.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
  - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 10 706 K€ à 11 116 K€ en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI.
  - Une baisse de la collecte (souscriptions de parts des SCPI) et des transactions de l'ordre de 1.5 M€ en lien avec l'attentisme des investisseurs et l'évolution général du marché.

## 1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

### 1.3.1 - Comptes consolidés

#### • Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 891.1 M€ en valeur brute et 674 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 40.6 M€ et se compose essentiellement de :

- 3.8 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 2.1 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 7.1 M€ d'encours clients ;
- 7.8 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 19.8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 504.2 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 32.5 M€.

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

La convention d'intégration fiscale prévoit, pour l'exercice 2023/2024 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 30/09/2024 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2024, les impôts différés nets s'établissent à 4.4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 4.3 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 261.4 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 184.1 M€ dont 161.6 M€ auprès des établissements de crédit et 4.2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 39.3 M€.

#### • Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 70.4 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, charges de copropriété) des ventes de biens en stock pour 0.2 M€ et des honoraires de prestations de services pour 15.9 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 86.5 M€ contre 87 M€ l'exercice précédent.
- Des autres produits et charges d'exploitation d'exploitation pour un net de 1 M€ ;
- Des charges nettes courantes pour 49.2 M€ dont 14.8 M€ pour les dotations aux amortissements et les dotations et reprises de provisions ;
- Un résultat opérationnel courant de 38.3 M€ contre 39 M€ l'exercice précédent ;
- Un résultat opérationnel de 38.1 M€ contre 38.8 M€ l'exercice précédent ;
- Un coût de l'endettement financier de 5.3 M€, par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 5.8 M€ ;
- Les autres produits et charges financiers pour +0.7 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses principalement lié à la dépréciation de l'euro par rapport au franc suisse ;
- Une charge de fiscalité directe et différée de -0.7 M€ dont -0.2 M€ liés au écart de change ;
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 32.5 M€ contre 32.1 M€ en 2023.

### 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 11 011 K€ contre 11 910 K€ en 2023 et un produit net de 1 284 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +11 957 K€ contre 12 658 K€ l'an dernier.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2024	2023	2022
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-338	-301	-277
Résultat financier	12 295	12 957	8 674
Résultat courant	11 957	12 657	8 397
Résultat exceptionnel	-	2	2
Impôts sur les sociétés	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>11 957</b>	<b>12 658</b>	<b>8 399</b>

Le report à nouveau s'établit à 34 600 K€ au 30.09.2024 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), au 30 septembre 2024 il n'existe aucune dettes fournisseurs ou créances clients dont le terme est échu.

## 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.

Notre 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 sélective dans le choix de ses investissements afin de maintenir un niveau de rentabilité satisfaisant et reste vigilante sur les évolutions de ces métiers. Ainsi, il a été décidé de ne pas poursuivre les activités de gestion locative et de transactions pour les particuliers. Ces activités n'ont pas trouvé leur point d'équilibre et subissent le retournement du marché. Leur poids est marginal dans le chiffre d'affaires (moins de 0.4 M€). L'impact de l'arrêt de ces activités a été provisionné dans les comptes au 30 septembre 2024.

La Société reste vigilante sur le moyen / long terme au vu des évolutions récentes du marché, marquées par des taux d'intérêts plus élevés entraînant une baisse des volumes et des prix de transactions. Toutefois, 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 des investissements immobiliers. L'exercice est notamment marqué par le lancement d'un projet de démolition / construction sur notre site de Courbevoie au 41 rue Guynemer pour 11.000 m<sup>2</sup>. La réalisation sera effectuée au travers d'un Contrat de Promotion Immobilière signé avec Sogeprom, pour une livraison fin 2027 / début 2028. Le bien sera loué pour 5.500 m<sup>2</sup> aux entités de FIDUCIAL et pour le solde, soit 4.500 m<sup>2</sup> à Sogeprom. Cette opération est créatrice de valeur à moyen terme. À court terme cela réduira le chiffre d'affaires de Solabel SA, la structure qui porte le projet.

## 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 30.09.2024, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 31 114 K€, pour 10 996 K€ au 30/09/2023. Ces profits proviennent pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 95 506 K€ au 30 septembre 2024, pour un actif immobilisé net de 132 043 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2024 un profit de 1 019 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1 784 K€ au 30 septembre 2024, pour un actif immobilisé net de 511 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2024 avec des capitaux propres s'élevant à 21 955 K€. Son résultat est 1 668 K€ dont 2 100 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 2024, 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.

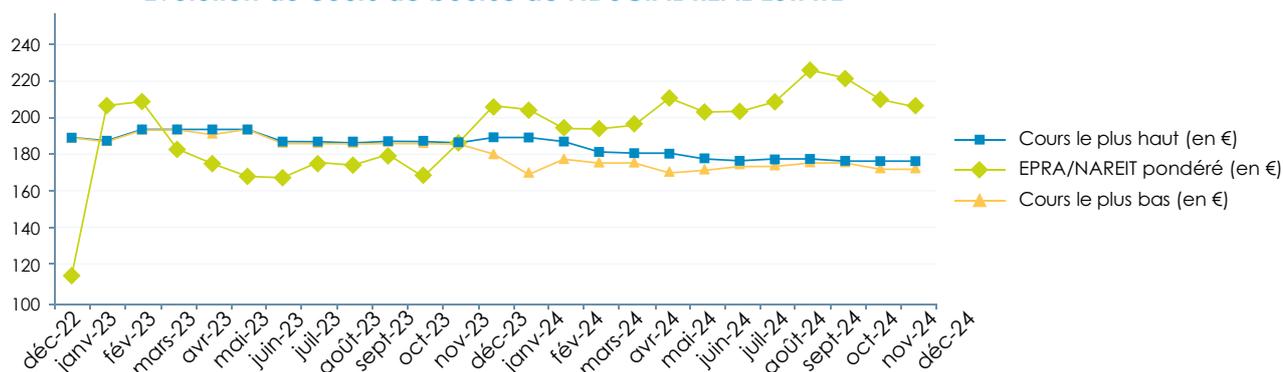
### 1.6.3 - Évolution du cours de bourse :

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 2023/2024 a été la suivante :

	EPRA NAREIT pondéré (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions (en €)	indice EPRA
déc-22	190,0	190,0	190,0	94,0	1 518,6
janv-23	207,7	188,0	188,0	47,0	1 660,0
févr-23	209,8	194,0	194,0	234,0	1 677,0
mars-23	183,0	194,0	194,0	97,0	1 462,9
avr-23	175,9	194,0	191,0	62,0	1 405,5
mai-23	169,0	194,0	194,0	74,0	1 351,1
juin-23	167,9	188,0	188,0	23,0	1 342,3
juil-23	176,1	188,0	187,0	127,0	1 407,2
août-23	175,2	187,0	187,0	58,0	1 400,5
sept-23	180,1	188,0	188,0	111,0	1 439,7
oct-23	168,7	188,0	187,0	88,0	1 348,3
nov-23	187,0	187,0	187,0	312,0	1 494,4
déc-23	207,1	190,0	180,0	204,0	1 654,9
janv-24	204,5	190,0	170,0	149,0	1 634,1
févr-24	194,7	188,0	178,0	294,0	1 556,4
mars-24	194,6	182,0	176,0	148,0	1 555,2
avr-24	197,3	181,0	176,0	130,0	1 577,1
mai-24	211,5	181,0	171,0	97,0	1 690,5
juin-24	203,6	178,0	173,0	106,0	1 627,4
juil-24	204,3	177,0	175,0	89,0	1 632,8
août-24	209,6	178,0	174,0	31,0	1 675,1
sept-24	226,3	178,0	176,0	86,0	1 808,6
oct-24	222,1	177,0	176,0	32,0	1 775,4
nov-24	209,3	177,0	173,0	114,0	1 672,6
déc-24	206,3	177,0	173,0	93,0	1 648,8

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

#### Évolution du cours de bourse de FIDUCIAL REAL ESTATE



Au 01.10.2023, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 186 euros. Au 30.09.2024, le cours de clôture de l'action est de 177 euros soit une capitalisation de 427 M€.

	Action FRE	Indice de référence
+ haut	194	226
+ bas	170	169
<b>Variation</b>	<b>14 %</b>	<b>34 %</b>

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2023/2024 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.

### 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 54 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

Dans le cadre du projet de Démolition/ reconstruction du Lotus à Courbevoie, les dernières conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024. L'immeuble a donc été confié au Promoteur pour qu'il lance l'opération de construction (dans le cadre d'un contrat de Promotion Immobilière). Ce même promoteur a acquis une partie du foncier détenu pour y réaliser, pour son propre compte et à ses risques, une opération de logement. La réalisation de ses logements était une condition pour obtenir les autorisations de construction de l'immeuble de bureau.

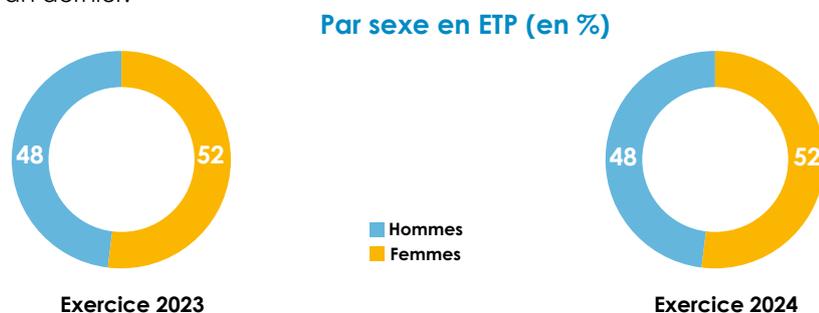
## 1.7 - Informations sociales et environnementales

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.

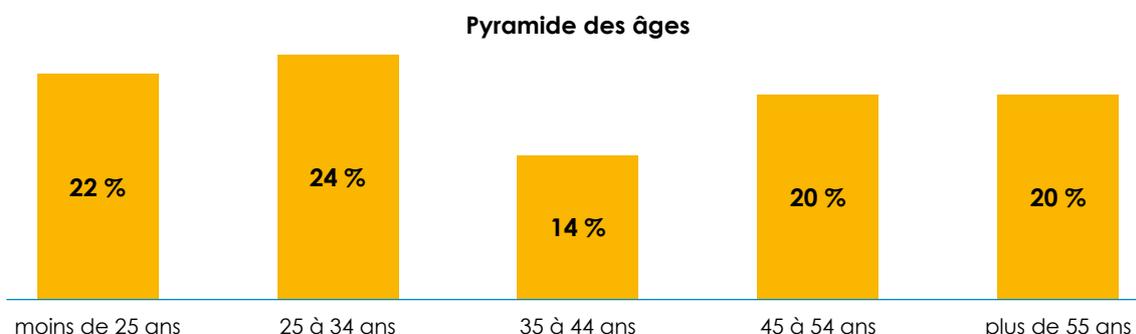
### 1.7.1 - Informations sociales

#### 1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2024, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 110 salariés en CDI pour 106 l'an dernier.



FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une pyramide des âges équilibrée avec une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes avec plus de 22 % 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 2024 s'élève à 1 335 heures, dont 17 % sont consacrées à la sécurité et l'environnement.

## 1.7.2 - Informations environnementales

FIDUCIAL REAL ESTATE a pour stratégie de construire, acquérir, rénover et 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 les 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<sup>er</sup> juillet 2022 ;
  - Décret Eco Energie Tertiaire : immeuble tertiaire de + 1.000m<sup>2</sup> ;
  - Décret BACS : Bâtiment ayant une puissance d'équipement CVC supérieure à 70kW
  - Loi APER : Parking ayant une surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> à équiper d'ombrière photovoltaïque d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2027
  - LOM : équiper les parkings de plus de 20 places à hauteur de 5 % d'IRVE (Infrastructures de Recharge des Véhicules Electriques).
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie (cf. ci-après);
- 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.

Un contrat cadre couvre également l'achat d'énergie pour la firme, depuis plusieurs années FIDUCIAL achetait 20 % d'énergie renouvelable, ce chiffre passera à 25 % au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Afin d'améliorer la connaissance de son parc immobilier, FIDUCIAL REAL ESTATE s'est créé une base de données dans laquelle est répertorié une centaine d'informations utiles à la connaissance de son patrimoine. À ce jour la base n'est pas complète, mais elle se remplit progressivement.

### 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 Châteauroux, Pontivy, Valenciennes, Charlieu, Brioude et Gap ont fait l'objet de travaux. À l'instar des sites de Ussel, Rezé, Niort, Angers, Bordeaux, Limas, Saint-Laurent-du-Var et Porto-Vecchio.

**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, 17 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 83.197 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-de-Touraine et Nancy ont montré une diminution des consommations électriques l'année suivante.

L'installation de toitures végétalisées pour améliorer les performances d'isolation thermique et phonique se poursuit avec un équipement sur la nouvelle agence de Bergerac en cours de construction.

**Constructions nouvelles** : l'exercice 2024 est marqué par l'obtention du Permis de Démolition / Reconstruction purgé de tout recours de l'immeuble du Lotus. Cet immeuble qui développait 6.562 m<sup>2</sup> et qui datait de 1981 va faire l'objet d'une reconstruction pour 11.000 m<sup>2</sup>.

Cette opération de régénération urbaine intègre les ambitions portées par le Pacte 3B (Bas Carbone, Biodiversité, Bien-vivre). La construction repose sur une structure mixte bois-béton, avec un noyau central en béton et un système poteau-poutre en bois, complété par des planchers en CLT (cross-laminated timber), conforme aux normes RE 2020 et anticipant les seuils de 2025. L'utilisation du bois contribue à faire de ce projet un véritable puits carbone. Conçu de manière réversible, le bâtiment prend en compte le confort des usagers grâce à des façades optimisées, un système de rafraîchissement, couplé à des brasseurs d'air, pensé pour favoriser le confort thermique. L'attention portée à la biodiversité se reflète dans la création d'espaces extérieurs ainsi que dans l'aménagement de toitures terrasses végétalisées. Il vise les certifications et labels BREEAM (performance énergétique), OsmoZ (Qualité de la vie au travail) et Biodiversity (biodiversité).

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

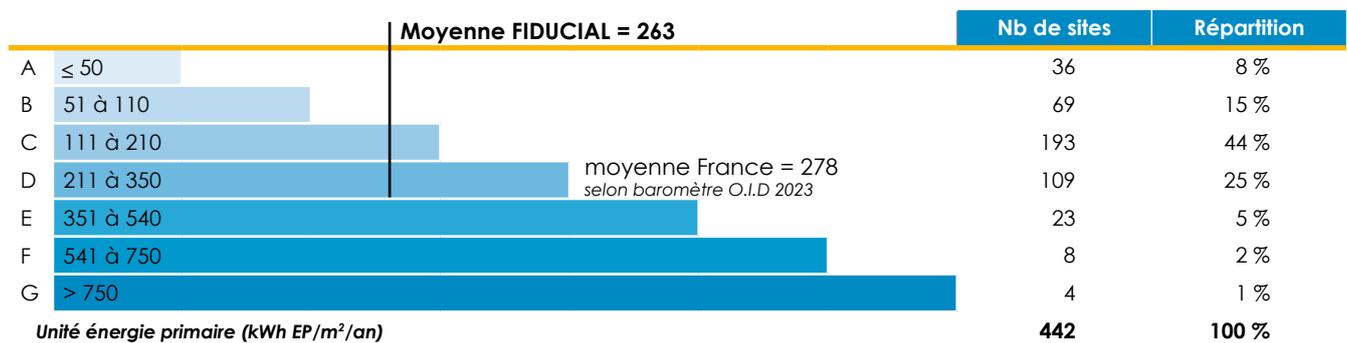
FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place au cours des dernières années un dispositif de collecte et de suivi des données sur ses sites. Cela a conduit à couvrir un périmètre de 442 sites. Les autres sites pour lesquels les données doivent encore être récupérées concernent de petits sites, en grande majorité en copropriété. Des démarches sont en cours auprès des syndicats de copropriété pour collecter les informations.

Depuis le premier trimestre 2024, FIDUCIAL REAL ESTATE dispose d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en temps réel. A ce jour, elle ne couvre que les 120 sites assujettis au Décret Eco Energie Tertiaire, début 2025 elle s'étendra au reste du patrimoine. 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 de 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 primaire

Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés en énergie primaire.

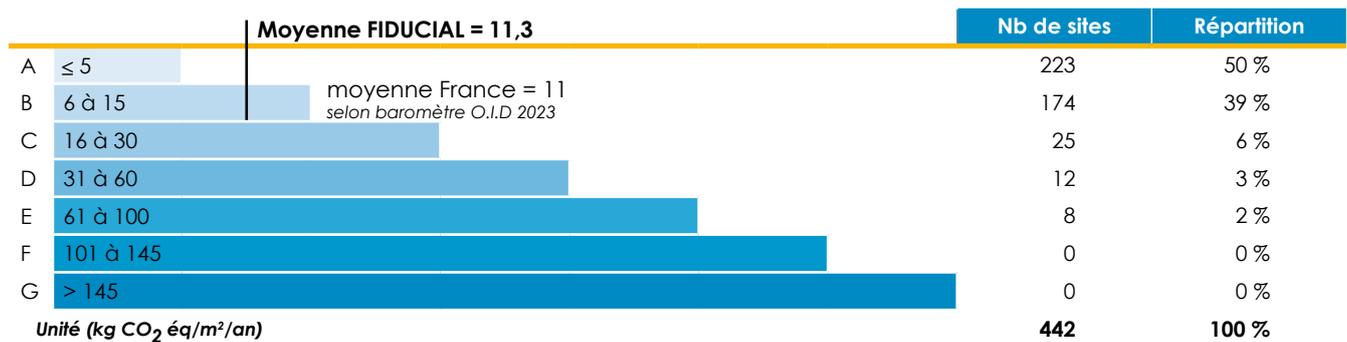


Plus de 90% des sites ont une consommation inférieure à 350 kwh EP/ m²/an avec une moyenne de 263 contre 278 pour la moyenne nationale.

#### 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 (pour une moyenne nationale de 11 kg CO2 éq/m² selon le dernier rapport OI.D 2023).

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 dès 2022 une entreprise spécialisée pour recueillir et compléter les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Énergétique de la Rénovation et des Actions Tertiaires) pour tous les sites de plus 1.000 m² assujettis, 46 en pleine propriété et environ 70 en copropriété.

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. Sur l'année 2023 l'opération a été renouvelée avec la déclaration des consommations énergétique de l'année 2022. En 2024, FIDUCIAL REAL ESTATE a pu automatiser les déclarations sur OPERAT grâce à l'outil de suivi énergétique évoqué précédemment.

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 :



Concernant les obligations liées à l'échéance de 2030, sur la base de l'analyse des consommations faites depuis 2020 sur nos 46 sites de plus de 1.000m<sup>2</sup>détenus en pleine propriété, 21 ont atteint l'un des deux premiers objectifs, 8 en sont proches, 9 nécessitent des investissements pour y parvenir et 8 attendent encore la sortie des textes réglementaires pour fixer les objectifs.

Pour les sites détenus en copropriété de plus de 1.000 m<sup>2</sup> les prochaines fonctionnalités prévues pour OPERAT nous permettront de nous situer sur leurs niveaux de consommations et d'adapter en conséquences les stratégies de travaux.

Il faut par ailleurs rappeler que pour certains sites ne pouvant pas répondre aux objectifs fixés en 2030, par exemple pour cause de vétusté du bâtiment, si les investissements sont disproportionnés par rapport aux résultats attendus ou si les bâtiments sont en fin de vie ou encore classés, des dossiers seront constitués avant le 30 septembre 2026 pour justifier que ces sites ne répondent pas aux objectifs fixés.

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<sup>er</sup> janvier 2025 pour la mise en conformité de l'existant (déjà en cours pour les installations neuves). La réglementation a 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<sup>er</sup> janvier 2027.

#### 1.7.2.4. Pollution, amiante, 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.

#### 1.7.2.5. Reporting extra financier : mise en conformité CSRD

Adoptée en 2014, la NFRD (Non Financial Reporting Directive), directive européenne, encadrait les déclarations de performance extra-financière des sociétés européennes. Guidée par un objectif d'harmonisation du reporting, la Non Financial Reporting Directive avait été appliquée en France via la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF). Cette première directive, jugée insuffisante, a été remplacée par la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Sur ce premier exercice d'application (déclaration en 2025 sur l'exercice 2024), elle ne concerne que les entreprises cotées sur le marché réglementé qui dépassaient 40M€ de chiffre d'affaires net ou 20M€ de total de bilan, et dont les effectifs comptaient au minimum 500 salariés ce qui n'est pas le cas de notre société.

FIDUCIAL REAL ESTATE ne sera concernée par cette directive qu'en 2026 (exercice clos au 30/09/2026) date à laquelle l'obligation s'appliquera aux sociétés dépassant deux des trois critères suivants : nombre moyen de 250 salariés, 40M€ de chiffre d'affaires net et 20M€ de total de bilan.

Cette directive va conduire les sociétés concernées à analyser leurs enjeux de durabilité, à prioriser ces derniers et à mettre en place des indicateurs pertinents tant qualitatifs que quantitatifs pour mesurer leur performance et la rendre comparable à d'autres entités.

## 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

La Direction de l'audit interne a pour objectif 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.

À ce titre et compte tenu de son périmètre d'activité, la Direction de l'Audit interne est invitée au Comité d'Audit et au Comité RSE.

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.
- Un plan d'audit décliné en missions réalisé sur le dispositif de conformité et de contrôle interne de FIDUCIAL Gérance.
- L'animation d'un groupe de travail annuel sur la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme auquel participe les collaborateurs concernés de FIDUCIAL REAL ESTATE.

### **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**

Le Comité RSE 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 et consolidés, 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 2024 s'élève à 161.6 M€ (Cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 67 %.

#### Risque de change :

Au 30/09/2024 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 44.742 K USD et de 105.241 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Dollars / euros	0,8932	0,9439	1,0259
Francs suisses / euros	1,0594	1,0342	1,0459

### Risque sur actions :

Au 30/09/2024 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, administrateur indépendant
- **Comité R.S.E. :**
  - **Président :** Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant
  - **Membres :** Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE  
Madame Michèle SEPHONS, administrateur indépendant

### Commissaires aux comptes :

Leur nomination a fait l'objet d'une décision de l'AGO du 29 mars 2024

- **Titulaires :**
  - Cabinet EXCO & ASSOCIÉS  
42, avenue de la Grande Armée - 75017 PARIS
  - CABINET EVERFI  
Bâtiment 1-3, Chemin du Jubin - 69570 DARDILLY

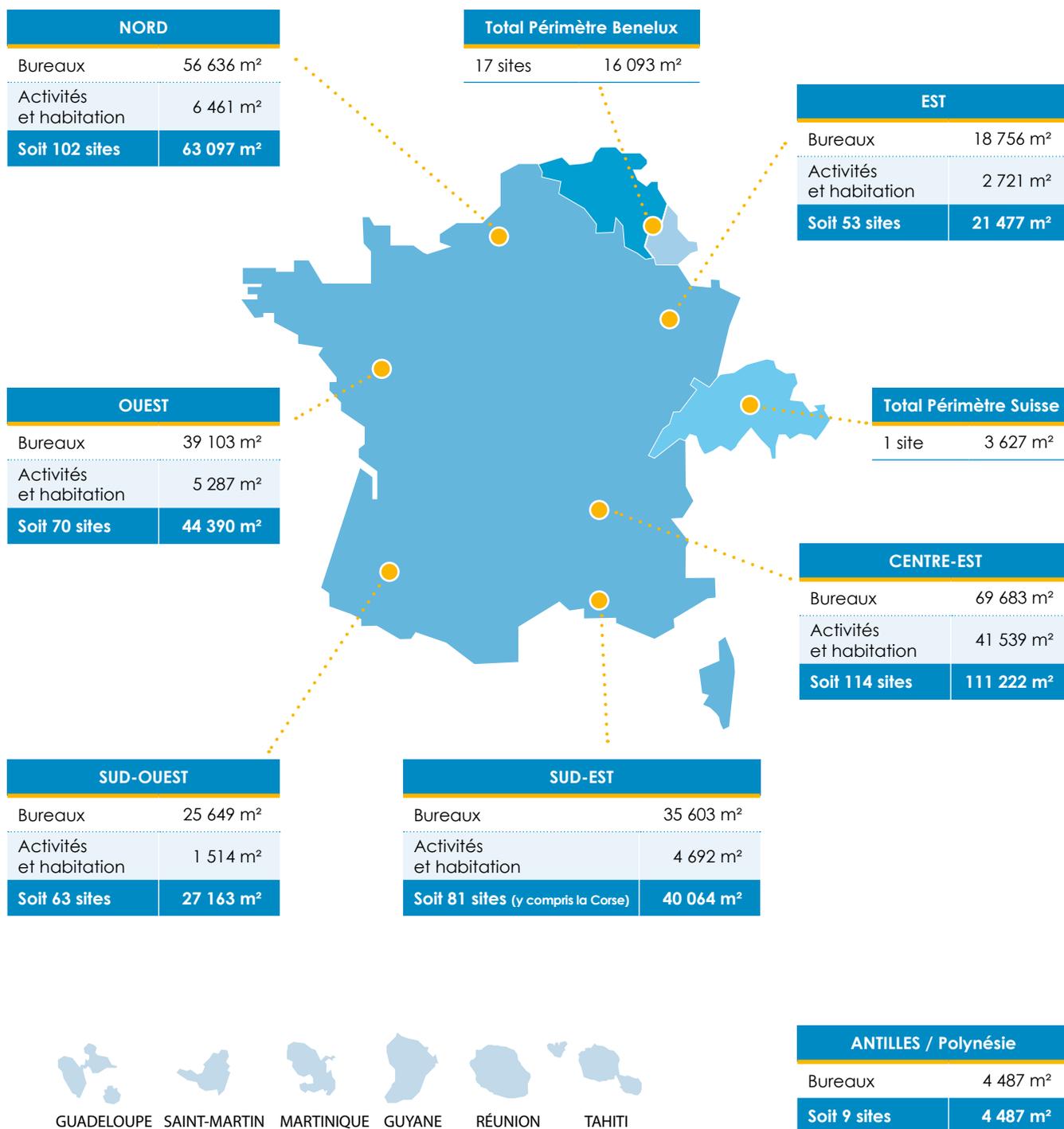
## 2

# Situation du patrimoine



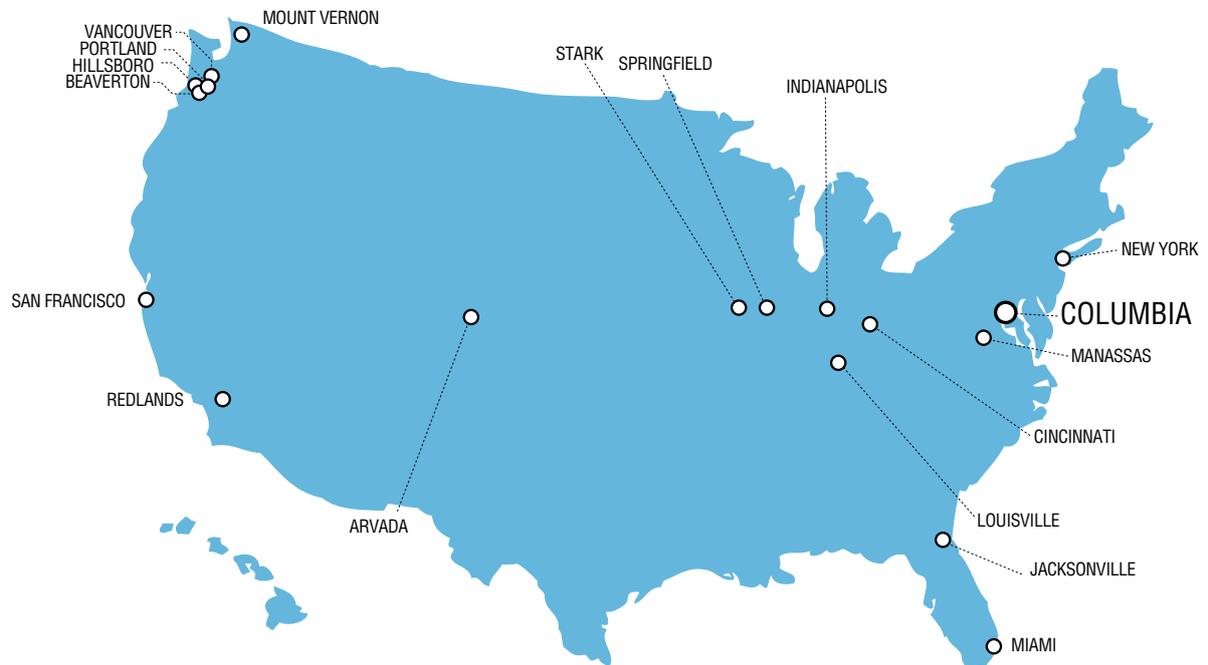
Royan (17) - Projet

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



Total Périphérie Europe et DOM/TOM	
Bureaux	269 637 m <sup>2</sup>
Activités et habitation	61 984 m <sup>2</sup>
<b>Soit 512 sites</b>	<b>331 620 m<sup>2</sup></b>

## 2.1 - Implantation et répartition aux États-Unis



### Total Périmètre États-Unis

17 sites

12 797 m<sup>2</sup>



# 3

# Comptes consolidés



Loudéac (22)

## 3.1 - Bilan consolidé

### Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	Notes	30.09.2024			30.09.2023
		Brut	Amort. et prov	Net	Net
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>					
Immobilisations incorporelles	1	26 333	613	25 720	26 053
Immeubles de placement	1	860 401	216 022	644 379	640 559
Immobilisations corporelles	1	2 206	500	1 706	316
Actifs financiers	1	2 172	2	2 170	3 206
Actifs d'impôts différés	7	0	-	0	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>891 112</b>	<b>217 137</b>	<b>673 976</b>	<b>670 134</b>
<b>ACTIFS COURANTS</b>					
Stocks	2	4 710	926	3 784	4 171
Clients et autres débiteurs	3	17 564	542	17 022	18 405
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	19 754		19 754	20 158
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>42 029</b>	<b>1 468</b>	<b>40 560</b>	<b>42 734</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>933 141</b>	<b>218 605</b>	<b>714 536</b>	<b>712 868</b>

## 3.1 - Bilan consolidé

### Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	Notes	30.09.2024	30.09.2023
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	446 627	425 882
Résultat net - Part Groupe	-	32 540	32 082
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	-	<b>504 167</b>	<b>482 964</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 563	1 530
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>505 730</b>	<b>484 494</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6</b>	<b>3 053</b>	<b>2 560</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Passif d'impôts différés	<b>7</b>	4 396	3 953
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	<b>8</b>	129 533	141 209
Passifs financiers long terme	<b>8</b>	15 262	14 919
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>149 191</b>	<b>160 080</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	<b>8</b>	37 780	37 417
Passifs financiers court terme	<b>8</b>	1 538	108
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>9</b>	16 992	27 315
Dettes sur immobilisations	<b>9</b>	253	894
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>56 563</b>	<b>65 735</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>714 536</b>	<b>712 868</b>

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

	Notes	30.09.2024	30.09.2023
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES DONT REVENUS LOCATIFS</b>	<b>13</b>	86 507	86 959
Achats consommés	-	-1 273	-2 179
Charges de personnel	-	-7 093	-6 604
Charges externes	<b>14</b>	-19 241	-19 794
Impôts et taxes	-	-6 757	-5 980
Dotations aux amortissements et dépréciations	<b>15</b>	-16 870	-15 945
Reprises de provisions pour dépréciations	<b>15</b>	2 025	891
Autres produits d'exploitation	<b>16</b>	2 914	4 305
Autres charges d'exploitation	<b>16</b>	-1 957	-2 622
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	-	<b>38 253</b>	<b>39 030</b>
Autres produits et charges opérationnels	<b>17</b>	-141	-218
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	-	<b>38 112</b>	<b>38 813</b>
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	417	178
Coût de l'endettement financier brut	-	-5 751	-5 941
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>18</b>	-5 334	-5 763
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>18</b>	662	-442
<b>CHARGE D'IMPÔT</b>	<b>19</b>	-719	-372
<b>RÉSULTAT NET</b>	-	<b>32 722</b>	<b>32 235</b>
dont part revenant au Groupe	-	32 540	32 082
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	182	153
<b>NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS ORDINAIRES</b>	-	2 414 000	2 414 000
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>		<b>13,56</b>	<b>13,35</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		<b>13,56</b>	<b>13,35</b>

Présentation du résultat global :

<b>RÉSULTAT NET</b>	Ref	<b>32 722</b>	<b>32 235</b>
Écarts de conversion	<b>18</b>	-1 726	-3 451
Écarts actuariels PIDR	-	-20	9
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>8</b>	-1 444	53
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-		
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>29 533</b>	<b>28 846</b>
Part du groupe	-	29 351	28 693
Participation ne donnant pas le contrôle	-	182	153

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2024	30.09.2023
<b>Opérations d'exploitation</b>			
Résultat net	-	32 722	32 235
Amortissements et provisions	1	15 408	15 026
Plus et moins-values de cession	-	-485	-1 158
Impôt différé	19	137	-18
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	10	1 295	-1 412
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	-	<b>49 078</b>	<b>44 673</b>
<b>Opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-20 686	-29 447
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 494	3 594
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-293	-812
Cessions d'actifs financiers	1	156	675
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	-	-643	422
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-4	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	-	<b>-19 977</b>	<b>-25 567</b>
<b>Opérations de financement</b>			
Dividendes versés	-	-8 115	-6 781
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	22 481	20 977
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-28 769	-26 384
Variation des comptes courants		-9 551	-9 838
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	-943	247
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	-	<b>-24 897</b>	<b>-21 779</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>4</b>	<b>4 204</b>	<b>-2 673</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>	<b>4</b>	<b>10 153</b>	<b>12 826</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>4</b>	<b>14 357</b>	<b>10 153</b>

### 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
<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	-143	-6 781
Affectation du résultat		-	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	8	-			53		53		53
- Écarts actuariels PIDR	6	-			9		9		9
- Écarts de conversion		-				-3 451	-3 451		-3 451
Variation de périmètre		-					-0	0	-0
Autres variations					-4		-4		-4
<b>Au 30/09/2023</b>		<b>25 000</b>	<b>364 853</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	-148	-8 115
Affectation du résultat			32 082	-32 082			-		-
Resultat de l'exercice				32 540			32 540	182	32 722
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres							-		-
- Juste valeur des instruments dérivés	8				-1 444		-1 444		-1 444
- Écarts actuariels PIDR	6				-20		-20		-20
- Écarts de conversion						-1 726	-1 726		-1 726
Variation de périmètre			-2				-2	-0	-2
Autres variations					-179		-179		-179
<b>Au 30/09/2024</b>		<b>25 000</b>	<b>388 966</b>	<b>32 540</b>	<b>54 942</b>	<b>2 718</b>	<b>504 167</b>	<b>1 563</b>	<b>505 730</b>

## 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 Euronext d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 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 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 2024 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 2023, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne, et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 :

- Amendement IAS 1 - Information à fournir sur les méthodes comptables
- Amendement IAS 8 - Définition d'une estimation comptable
- Amendement d'IAS 12 - Réforme fiscale internationale - Modèle de règles du Pilier 2
- Amendement IAS 12 - Impôt différé rattaché à des actifs et passifs issus d'une même transaction

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2024 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.

Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union européenne, et d'application obligatoire aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 :

- Amendement à IFRS 16 - Passif de location relatif à une cession-bail
- Amendements à IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants
- Amendement à IAS 7 et IFRS 7 - Accords de financement fournisseurs

#### **Date d'arrêté des comptes :**

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2025.

#### 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<sup>er</sup> 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<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, 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'immeubles 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 2024, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2024	2023
<b>FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	Société mère	Société mère
<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%
<b>DAME ARC-EN-CIEL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE PIQUE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE CŒUR</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>DAME DE TRÈFLE</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2024	2023
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. (cf. note)	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG		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	
			2024	2023
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 TARENTEAISE	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 :**

Au cours de l'exercice clos au 30 septembre 2024 le périmètre a subi la variation suivante :

- Transmission universelle de patrimoine de la société SOLABEL BV au profit de la société ESCURIAL. En date du 3 juillet 2024.

## 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	30.09.2023	Variation de périmètre	Ecart de conv.	Virement de cpte à cpte ou réévaluation	Acq. et créations	Dim.	30.09.2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>	27 002					-669	26 333
<b>TOTAL</b>	<b>27 002</b>	-		-	-	<b>-669</b>	<b>26 333</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Constructions	13					-	13
Installations techniques	41					-	41
Autres immobilisations corporelles	144	-		-	-	-	144
Droits d'utilisations sur im. corporelles	474	-		45	1 552	-62	2 009
<b>Total immobilisations corporelles</b>	<b>672</b>	-		<b>45</b>	<b>1 552</b>	<b>-62</b>	<b>2 206</b>
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	114 741	-	-387	383	130	-245	114 622
Constructions	612 454	-	-329	5 743	37	-1 086	616 819
Agencements	27 198		-46	776	717	-30	28 614
Installations techniques	2 002		-	-	-	-	2 002
Immobilisations en cours	86 114		1 090	-6 902	18 251	-207	98 345
Avances et acomptes			-	-	-	-	
<b>Total immeubles de placement</b>	<b>842 508</b>	-	<b>327</b>	<b>0</b>	<b>19 135</b>	<b>-1 569</b>	<b>860 401</b>
<b>TOTAL</b>	<b>843 180</b>	-	<b>327</b>	<b>45</b>	<b>20 686</b>	<b>-1 631</b>	<b>862 608</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés			-	-		-	
Autres immo. financières	3 207	-	-1	-1 171	293	-156	2 172
<b>TOTAL</b>	<b>3 207</b>	-	<b>-1</b>	<b>-1 171</b>	<b>293</b>	<b>-156</b>	<b>2 172</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>873 389</b>	-	<b>326</b>	<b>-1 126</b>	<b>20 979</b>	<b>-2 455</b>	<b>891 112</b>

#### 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 2023/2024 est de 14 M€ (13,9 M€ en 2022/2023).

Les provisions constatées sont d'un montant peu significatif. Elles représentent au 30/09/2024 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 €/m<sup>2</sup> et, pour les seuls actifs de bureaux, 80 % ont une VNC inférieure à 1.750 €/m<sup>2</sup>.
- 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 2023	En %	VN 2023	En %	VB 2024	En %	VN 2024	En %
IDF et capitales	178	26 %	143	28 %	179	26 %	142	27 %
Grandes Métropoles	180	27 %	131	25 %	181	26 %	129	25 %
Villes de Province	320	47 %	245	47 %	326	47 %	246	48 %
<b>Total Bureaux</b>	<b>678</b>	<b>100 %</b>	<b>519</b>	<b>100 %</b>	<b>686</b>	<b>100 %</b>	<b>517</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>843</b>		<b>641</b>		<b>860</b>		<b>644</b>	

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 et indépendants. 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, Papers Immobilier, qui donnent, 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 2024 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m <sup>2</sup> /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	4,5 à 6,5 %	6,0 à 7,5 %	3,0 à 4,5 %	350 à 750 €/m <sup>2</sup>	100/110 €/m <sup>2</sup>	NS
Grandes métropoles	5,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	5,0 à 6,0 %	140 à 210 €/m <sup>2</sup>	35 à 55 €/m <sup>2</sup>	120 à 180 €/m <sup>2</sup>
Province	7,0 à 10,0 %			120 à 170 €/m <sup>2</sup>		

\* 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	70 438	70 438
La valeur de l'immobilier ressort à	1 006 264	880 481
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-125 783	-97 831
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	167 711	125 783

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 905 637 K€ pour un taux de 7 % et 792 433 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 741 457 K€.

### Immobilisations incorporelles

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

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 8.9 fois l'EBE (dernière publication annuelle de juin 2024).

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 2024) de 2.91 %, une prime de risque de 6.13 % (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

Suite à la levée d'option sur le bien de l'Ellipse (Dame de l'Arche) en aout 2024, le dernier bien financé en crédit-bail figure au bilan pour une valeur brute de 14 294 K€. Ce montant se répartit entre le terrain pour 2 741 K€ et les constructions pour 11 553 K€.

La répartition géographique des biens détenus figurant au bilan est la suivante :

(En milliers d'euros)	30/09/2024			
	France	Europe	USA	Total
Immeubles de placement - brut	662 477	157 683	40 242	<b>860 401</b>
Immeubles de placement - amortissements et provisions	189 258	20 057	6 706	<b>216 022</b>
<b>IMMOBILIER DE PLACEMENT - VALEUR NETTE</b>	<b>473 218</b>	<b>137 626</b>	<b>33 535</b>	<b>644 379</b>
<i>Dont immobilisations en cours</i>	48 571	49 774	0	98 345

### Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+18 251 K€), les écarts de change (+1 090 K€), les mises en exploitation de l'exercice (6 902 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2023	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2024
<b>Immobilisations incorporelles</b>	949	-	-	301	-637	613
<b>TOTAL</b>	<b>949</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>301</b>	<b>-637</b>	<b>613</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Constructions	13	-	-	-	-	13
Installations techniques	22	-	-	6	-	27
Autres immobilisations corporelles	98	-	-	27	-	126
Droits d'utilisations sur im. corporelles	223	-	-	173	-62	334
<b>Total Immobilisations corporelles</b>	<b>356</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>-62</b>	<b>500</b>
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	190 713	-73	-	14 239	-1 456	203 424
Agencements	9 818	-32	-	1 227	-26	10 987
Installations techniques	1 419	-	-	193	-	1 612
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles de placement</b>	<b>201 950</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>	<b>15 659</b>	<b>-1 482</b>	<b>216 022</b>
<b>TOTAL</b>	<b>202 306</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>	<b>15 865</b>	<b>-1 544</b>	<b>216 522</b>
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	1	-	-	-	-	2
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>203 255</b>	<b>-105</b>	<b>-</b>	<b>16 166</b>	<b>-2 181</b>	<b>217 137</b>

## 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 30.09.2023	4 860
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	
Variation de stocks marchands de biens et divers	-149
Stock en valeur brute au 30.09.2024	4 710

La baisse du stock est principalement liée au prix de revient des ventes intervenues sur l'exercice pour un montant de 180 K€ (cf. note 13).

## Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2024	30.09.2023
Avances et acomptes versés	2 174	3 194
Créances Clients	7 554	9 427
<b>Autres créances</b>		
Créances sociales	25	20
Créances fiscales	2 801	3 015
Débiteurs divers	2 342	2 879
Comptes courants	1 906	
Créances fiscales IS	6	13
Sous total autres créances	7 079	5 928
Charges constatées d'avance	757	808
<b>TOTAL</b>	<b>17 564</b>	<b>19 357</b>

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 3 405 K€.

### • Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2023	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2024
Dépréciations sur stocks	689		237		926
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	404		71	-180	295
Dépréciations sur clients douteux	423		68	-369	122
Dépréciations sur débiteurs divers	125		-		125
<b>TOTAL</b>	<b>1 641</b>	<b>-</b>	<b>376</b>	<b>-549</b>	<b>1 468</b>

### • Echancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 621	141	75	14	585	7 436
Créances clients douteux	-				119	119
Provision pour créances clients	295				-	295
Provision créances clients douteux	42				80	122

## Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023	VARIATION
Placements de trésorerie	11 481	11 066	415
Disponibilités	8 272	9 092	-820
<b>Total actif</b>	<b>19 754</b>	<b>20 158</b>	<b>-404</b>
Concours bancaires	-5 397	-10 005	4 608
<b>Total passif</b>	<b>-5 397</b>	<b>-10 005</b>	<b>4 608</b>
<b>Trésorerie Nette</b>	<b>14 357</b>	<b>10 153</b>	<b>4 204</b>

### Placements de trésorerie :

(En milliers d'euros)	30.09.2024		30.09.2023
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	11 481	11 481	11 066

Au 30.09.2024, 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 4 203 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 2024, 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)	30.09.2023	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2024
				utilisées	non utilisées	
Provisions avantage au personnel	299	20	66	-14	-57	314
Provisions pour risques	2 261		925	-385	-62	2 739
<b>TOTAL</b>	<b>2 560</b>	<b>20</b>	<b>991</b>	<b>-399</b>	<b>-119</b>	<b>3 053</b>

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 2024 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 : 2 % constant

##### ■ Age de départ à la retraite : 67 ans

##### ■ Taux de Charges sociales : Entre 23 % et 41 % selon la CSP

##### ■ Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 3,31 %

##### ■ 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.

Les provisions pour risques comprennent les risques liés au personnel et à l'activité.

#### Note 7 - Intégration fiscale et impôts différés

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

La convention d'intégration fiscale prévoit au titre de l'exercice clos au 30 septembre 2024 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 30/09/2024 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 7.7 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)	30.09.2024	30.09.2023	
Retraitement immobilier	2 306	2 087	
Écart de conversion	2 224	1 866	
Provision pour impôts	-	-	
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>			
Décalage résultat	-	-	
Autres	-134		
<b>Impôts différés nets</b>	<b>4 396</b>	<b>3 953</b>	
Actifs d'impôts différés	-0	0	
Passifs d'impôts différés	-4 396	-3 953	
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-4 396</b>	<b>-3 953</b>	
	<b>2024</b>	<b>Variation</b>	<b>2023</b>
Actifs d'impôts différés	-0	0	0
Passifs d'impôts différés	-4 396	443	-3 953
<b>Impôts différés nets</b>	<b>-4 396</b>	<b>-443</b>	<b>-3 953</b>
<b>Variation</b>		<b>-443</b>	
Incidence Résultat		-137	
Ajustement provision impôt		-174	
Écart de conversion		-133	
<b>Variation</b>		<b>-443</b>	

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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2024	30.09.2023
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	7 215	22 504
Retraitement immobilier	237 039	214 161
Retraitement IFRS 9	344	1 772
Provision pour départ à la retraite	-285	-273
Provision pour grosse réparation	4 208	4 172
Provision pour impôts	-	-
Écart de conversion	1 740	3 892
Autres retraitements	1 474	
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>		
Participation	-34	-25
Décalage résultat <sup>(1)</sup>	16 534	14 637
Autres	-5 123	-5 378
<b>TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>261 373</b>	<b>251 569</b>

<sup>(1)</sup> Sociétés clôturant au 31.12 (Cf : 3.5.1.3)

Pour information, dans le cas où les sociétés du groupe FRE qui font partie du périmètre d'intégration fiscale devaient supporter directement leur imposition, l'impact dans les comptes consolidés serait le suivant sur les principaux postes

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 <sup>(1)</sup>	16,9	7,7	24,6
Charges d'impôts <sup>(2)</sup>	-0,7	-10,1	-10,8
<b>RÉSULTAT</b>	<b>32,7</b>	<b>-10,1</b>	<b>22,6</b>

<sup>(1)</sup> Les impôts différés restent à payer par la société tête de groupe d'intégration fiscale envers qui les sociétés du Groupe FRE auront une dette à la clôture des comptes

Dont impôt social pris en charge dans le cadre de l'intégration fiscale	7,7
Dont impôts différés attachés aux sociétés du périmètre d'intégration fiscale	2,4
<b>(2) TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES FISCALEMENT</b>	<b>10,1</b>

## Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2023	Souscrip. Exercice	Remb. exercice	Autres var. de tréso.	Var hors trésor.	30.09.2024
<b>EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT</b>						
Emprunts étab. de crédit	158 409	20 276	22 367	-	1 038	157 356
Dettes de Crédit bail immobilier	10 156	-	5 924	-	-	4 232
Instruments financiers dérivés	-	-	-	-	273	273
ICNE	56	-	-	-	-0	55
Concours bancaires et soldes créditeurs	10 005	-	-	-4 608	-	5 397
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>						
Dépôts de garantie	14 556	634	262	-	0	14 929
Dettes financières diverses	229	19	47	-	-	200
Passif sur contrat	242	1 552	169	-	45	1 670
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>22 481</b>	<b>28 769</b>	<b>-4 608</b>	<b>1 355</b>	<b>184 112</b>

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour +1 038 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros,
- pour 273 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts,
- pour 45 K€ de réévaluation de contrats de location.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 20 276 K€ avec pour caractéristiques :

- Financements bancaires sans hypothèque d'une durée de 5 ans, au taux Euribor 3 Mois + 1.7 % marge d'un montant de 7 276 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 11 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 1.5 % pour l'exercice d'un montant de 4 500 K€.
- Emprunt non hypothécaire d'une durée de 11 à 12 ans, au taux variable de Euribor 3 Mois + 1.5 % pour l'exercice d'un montant de 8 500 K€.

### • Analyse par échéance :

30.09.2024				
	Montant	À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	31 059	61 748	64 550
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232	996	3 236	-
Instruments financiers dérivés	273	273	-	-
ICNE	55	55	-	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 929	955	-	13 974
Dettes financières diverses	200	-	-	200
Passif sur contrat	1 670	583	1 087	-
<b>TOTAL</b>	<b>184 112</b>	<b>39 318</b>	<b>66 071</b>	<b>78 724</b>
30.09.2023				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
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	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 556	-	-	14 556
Dettes financières diverses	229	-	-	229
Passif sur contrat	242	108	134	-
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>37 520</b>	<b>77 451</b>	<b>78 683</b>

• **Analyse par devise :**

30.09.2024			
	Total	Euros	Autres devises
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	114 182	43 174
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232	4 232	-
Instruments financiers dérivés	273	273	-
ICNE	55	55	-
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	14 929	14 898	30
Dettes financières diverses	200	200	-
Passif sur contrat	1 670	1 670	-
<b>TOTAL</b>	<b>184 112</b>	<b>140 907</b>	<b>43 205</b>
30.09.2023			
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
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	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	14 556	14 527	30
Dettes financières diverses	229	229	-
Passif sur contrat	242	242	-
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>150 425</b>	<b>43 228</b>

• **Analyse par taux :**

30.09.2024				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	157 356	80 584	52 806	23 966
Dettes de Crédit bail immobilier	4 232			4 232
Instruments financiers dérivés	273	273		
ICNE	55	55		
Concours bancaires et soldes créditeurs	5 397	5 397		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 929	14 929		
Dettes financières diverses	200	200		
Passif sur contrat	1 670	1 670		
<b>TOTAL</b>	<b>184 112</b>	<b>103 108</b>	<b>52 806</b>	<b>28 198</b>
30.09.2023				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
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		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	14 556	14 556		
Dettes financières diverses	229	229		
Passif sur contrat	242	242		
<b>TOTAL</b>	<b>193 653</b>	<b>113 170</b>	<b>38 799</b>	<b>41 674</b>

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

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD <sup>1</sup>	Échéances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2023	2	33 141	10 156	5 924	4 232	-
Exercice 2024	1	11 484	4 232	996	3 236	-

<sup>1</sup> CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2024

• **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 %. À 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 30.09.2024, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +345 K€ contre +1 789 K€ au 30.09.2023.

Type opération	2024		2023	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	91 193	345	116 599	1 789
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	5 616	3 498
Emprunt n° 2	30 682	R ET LTV 1	405	-
Emprunt n° 3	48 309	R ET LTV 1	22 920	17 617
Emprunt n° 4	8 437	R ET LTV 1	912	212
Emprunt n° 5	570	R ET LTV 1	298	-
Emprunt n° 6	2 020	R ET LTV 1	686	516
Emprunt n° 7*	45 000	R ET LTV 2	28 308	38 908
Emprunt n° 8**	8 000	R ET LTV 2	-	8 000
Emprunt n° 9	5 000	R ET LTV 1	4 487	4 186
<b>Total emprunts avec covenants</b>	<b>171 590</b>		<b>63 632</b>	<b>72 937</b>

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

\*\* Ligne de financement actuellement en cours d'un montant de tirage total de 80 M€

Ratio de covenants à respecter

Libellé Covenant	Modalités calcul	Ratio à respecter	Ratio
R	Dette consolidée / Montant annuel des revenus locatifs	< à 6 %	2,09
LTV 1	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 75 %	17,14 %
LTV 2	Capital restant dû / Valeur brute des immeubles	< à 50 %	17,14 %

## Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2024	30.09.2023
<b>Fournisseurs</b>	<b>5 452</b>	<b>7 797</b>
Avance acomptes	12	36
Comptes courants	306	7 927
Dettes diverses	1 246	1 938
Dettes sociales	1 318	1 175
Dettes fiscales	8 413	8 206
Dettes fiscales (IS)	213	205
<b>Autres dettes</b>	<b>11 508</b>	<b>19 487</b>
Produits constatés d'avance	32	32
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>16 992</b>	<b>27 315</b>
Dettes sur immobilisations	253	894
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>17 245</b>	<b>28 209</b>

### 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	4 220	1	48	0	1 183	<b>5 452</b>
Dettes sur immobilisations	253				-	<b>253</b>

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	30.09.2023	Écart de conversion	Variation de périmètre et autres mouvements	Variation	30.09.2024
Variation de stocks marchands de biens	4 860	-	-	-149	4 710
Clients et autres débiteurs	19 357	-34		-3 665	15 658
Dettes fournisseurs et autres dettes	19 389	-16	-168	-2 518	16 686
ICNE	56	-	-	-0	55
<b>TOTAL VARIATION BFR</b>				<b>1 295</b>	

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

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

## Note 11 - Détail des actifs et passifs par catégorie

Les actifs et passifs financiers nets par catégorie au 30 septembre 2024 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2024 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 au coût 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	<b>450</b>	-	450	-	<b>450</b>	
Prêts	<b>164</b>	164	-	-	<b>164</b>	
Dépôts et cautionnement	<b>934</b>	934	-	-	<b>934</b>	
Autres immobilisations financières	<b>623</b>	5	-	618	<b>623</b>	
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2 170</b>	<b>1 103</b>	<b>450</b>	<b>618</b>	<b>2 170</b>	-
Avances et acomptes versés	<b>2 174</b>	2 174	-	-	<b>2 174</b>	
Clients	<b>7 137</b>	7 137	-	-	<b>7 137</b>	
Trésorerie et équivalent de trésorerie	<b>19 754</b>	-	19 754	-	<b>19 754</b>	
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>29 065</b>	-	<b>19 754</b>	-	<b>29 065</b>	-

En milliers d'Euros	Au 30.09.2024 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IFRS9 sur les instruments financiers			Juste valeur	Passifs 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	<b>129 533</b>	129 533	-	-	<b>129 533</b>	
Dépôts de garantie	<b>13 974</b>	13 974	-	-	<b>13 974</b>	
Passifs financiers long terme	<b>1 288</b>	1 288	-	-	<b>1 288</b>	
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>144 795</b>	<b>144 795</b>	-	-	<b>144 795</b>	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	<b>37 780</b>	32 110	5 397	273	<b>37 780</b>	
Passifs financiers court terme	<b>1 538</b>	1 538	-	-	<b>1 538</b>	
Fournisseurs	<b>5 452</b>	5 452	-	-	<b>5 452</b>	
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>44 770</b>	<b>39 100</b>	<b>5 397</b>	<b>273</b>	<b>44 770</b>	

### 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		618		618
Equivalent de trésorerie		19 754		19 754
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>20 821</b>		<b>20 821</b>
Emprunts auprès des étab. de crédit		5 397		5 397
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>5 397</b>		<b>5 397</b>

### Note 12 - données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

1. 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).

2. Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et IMMOCIAL SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions

de parts de SCPI) et de gestion technique (maitrise d'oeuvre, travaux, ...). Il en est 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)	30.09.2024			30.09.2023		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires et revenus locatifs externe	70 618	15 889	<b>86 507</b>	69 809	17 150	<b>86 959</b>
Ventes intersectorielles	2 408	7 319	<b>9 727</b>	1 556	5 748	<b>7 304</b>
Résultat opérationnel courant	35 658	2 595	<b>38 253</b>	36 206	2 824	<b>39 030</b>
Coûts de l'endettement financier brut	-5 014	-737	<b>-5 751</b>	-5 223	-719	<b>-5 941</b>
Autres produits et charges opérationnels	370	-511	<b>-141</b>	59	-277	<b>-218</b>
Actifs	670 550	43 986	<b>714 536</b>	669 613	43 255	<b>712 868</b>
Dettes	200 091	8 714	<b>208 806</b>	211 183	17 191	<b>228 374</b>
Charge d'amortissement	-13 957	-188	<b>-14 145</b>	-13 954	-170	<b>-14 125</b>
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-752	51	<b>-700</b>	-860	-37	<b>-896</b>
Investissements	23 841	164	<b>24 005</b>	30 531	178	<b>30 708</b>

### Analyse par pays

	30.09.2024				30.09.2023			
	France	Europe	Monde hors Europe	Total	France	Europe	Monde hors Europe	Total
<b>Activités foncières</b>								
Loyers	57 895	3 770	2 656	<b>64 321</b>	56 743	3 560	2 076	<b>62 379</b>
Charges refacturées	5 722	396	-	<b>6 118</b>	5 457	367	788	<b>6 612</b>
Ventes de l'activité marchand de biens	180	-	-	<b>180</b>	819	-	-	<b>819</b>
Actifs non courants nets	476 080	137 796	33 557	<b>647 433</b>	474 227	133 051	36 070	<b>643 347</b>
<b>Activités prestataires</b>								
Chiffre d'affaires	15 889	-	-	<b>15 889</b>	17 150	-	-	<b>17 150</b>
Actifs non courants nets	26 543	-	-	<b>26 543</b>	26 787	-	-	<b>26 787</b>
<b>TOTAL</b>	<b>582 308</b>	<b>141 962</b>	<b>36 213</b>	<b>760 483</b>	<b>581 182</b>	<b>136 977</b>	<b>38 934</b>	<b>757 093</b>

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

#### Note 13 - Chiffres d'affaires et revenus locatifs

	30.09.2024	30.09.2023
Revenus locatifs	70 438	68 991
Vente de l'activité marchand de biens	180	819
Activités Prestataire	15 889	17 150
<b>TOTAL SOCIÉTÉ</b>	<b>86 507</b>	<b>86 959</b>

#### Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2024	30.09.2023
Loyers	64 321	62 379
Charges refacturées	6 118	6 612
<b>Total</b>	<b>70 438</b>	<b>68 991</b>

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

En milliers d'euros	30.09.2024		30.09.2023	
Total du Chiffre d'affaires	86 507	100,0 %	86 959	100,0 %
<b>2 clients dont le CA &gt; 10 %</b>				
Secteur de l'expertise Comptable	31 832	36,8 %	30 455	35,0 %
Société Holding	16 764	19,4 %	16 214	18,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>48 596</b>	<b>56,2 %</b>	<b>46 669</b>	<b>53,7 %</b>

**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.ALT (Weight Average Lease Term)						
Baux avec durée	Loyer 2022 / 2023 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€	Loyer 2023 / 2024 en M€	Durée moyenne	Loyers cumulés en M€
Moins de 1 an	15,6	0,6	10	18,7	0,6	12
De 1 à 5 ans	39,4	3,2	124	34,9	3,3	114
Plus de 5 ans	7,3	6,0	44	10,1	5,9	60
<b>TOTAL</b>	<b>62,3</b>	<b>2,9</b>	<b>178</b>	<b>63,7</b>	<b>2,9</b>	<b>186</b>

**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 et reprises aux amortissements et dépréciations

Elles comprennent principalement les amortissements et provisions sur immeubles de placement selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

#### Note 16 - Autres produits et charges d'exploitation

Les autres produits et charges d'exploitation intègrent principalement les produits de cessions et les valeurs nettes comptables des immeubles de placement cédés ainsi que les autres produits et charges liés à l'activité.

#### Note 17 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à -141 K€.

Ils se décomposent comme suit :

Autres produits et charges opérationnels (en milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Autres produits opérationnels non courants	931	91
Produits cession immobilisations divers		26
Reprise de provisions	101	254
<b>Total Produits</b>	<b>1 032</b>	<b>371</b>
Autres charges opérationnelles non courantes	457	170
Valeur nette Comptable des immobilisations diverses cédées	53	192
Dotation aux provisions	663	226
<b>Total Charges</b>	<b>1 173</b>	<b>589</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-141</b>	<b>-218</b>

Les autres produits et charges opérationnels non courants soit +474 K€ sont principalement liés pour l'exercice en cours à une indemnité.

Les dotations aux provisions intègrent à hauteur de -475 K€ des dotations d'actifs ou des risques liées à la décision de l'arrêt des activités de gestion locative pour les particuliers.

#### Note 18 - 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 2024 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 positive de +640 K€ contre un écart négatif de 464 K€ au 30.09.2023 avant impact d'impôt.

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

### Cours retenus pour leur conversion et leur évolution:

	2024	2023	2022
Dollar / Euros cours clôture	0,8932	0,9439	1,0259
Dollar / Euros cours moyen	0,9223	0,9365	0,9219
Franc suisse / Euros cours clôture	1,0448	1,0342	1,0459
Franc suisse / Euros cours moyen	1,0594	1,0214	0,9775

Concernant l'évolution des cours de clôture qui affecte les actifs et dettes, l'exercice est marqué par une baisse du dollar par rapport à l'euro de l'ordre de 5 % et une appréciation du Franc Suisse de 1 %

	2023 / 2024	2023 / 2022
Cours de clôture du dollar	-5,4 %	-8,0 %
Cours moyen du dollar	-1,5 %	1,6 %
Cours de clôture du franc suisse	1,0 %	-1,1 %
Cours moyen du franc suisse	3,7 %	4,5 %

Concernant l'évolution des cours moyen qui affecte les produits et les charges, l'exercice est marqué par une dépréciation du dollar de 1.5 % et une appréciation du franc suisse de 3.7 %.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE	
	2022 / 2023	2023 / 2024
<b>SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>		
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : -0.4 M€	Compte de résultat : +0.64 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : +0.1 M€	Note 18 Charges d'Impôts : -0.2 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour -3.5 M€	Écart de change passé par les capitaux propres pour -1.7 M€
<b>SUR LE BILAN</b>		
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion -4.9 M€ et -0.6 M€	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +0.3 M€ et -0.1 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -3.5 M€	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : -1.7 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 0.1 M€	Note 7 impôts différés : -0.2 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : -0.5 M€	Note 8 colonne variation hors trésorerie : +1.0 M€
<b>SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉE</b>		
Incidence des variations de taux de change	0.2 M€	-0.9 M€

### Note 19 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Impôts exigibles	581	390
Impôts différés	137	-18
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>719</b>	<b>372</b>

### Note 20 - Information sur les parties liées

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2024		Montants au 30.09.2023	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	267	> 1 an	258
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Créances clients	< 1an	4 422	< 1an	4 112
Autres créances	< 1an	2 534	< 1an	232
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières diverses	> 1 an	14 211	> 1 an	13 887
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Dettes fournisseurs	< 1an	1 749	< 1an	2 015
Dettes diverses	< 1an	306	< 1an	7 927
<b>AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Chiffre d'Affaires	-	68 627	-	66 942
Charges externes	-	6 851	-	6 670
Charges de trésorerie	-	900	-	804
Produits de trésorerie	-	178	-	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 2024 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 14.4 M€ et les lignes de financements restant à tirer sont de 87 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 67 % de la dette du groupe est couverte au 30 septembre 2024. Sur une dette non couverte de 52.8 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.5 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 en immobilier en valeur brute est de 44 742 K\$ et de 37 284 K\$ pour leur valeur nette.

Notre dette bancaire en CHF (40 752 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 105 241 KCHF en valeur brute et 94 350 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 2023/2024 est de 604 K€.

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

#### 3.5.4.5 - Effectifs

Par catégorie	30.09.2024	30.09.2023
Cadres	56	52
Employés et ouvriers	54	54
<b>TOTAL</b>	<b>110</b>	<b>106</b>

#### 3.5.4.6 - Engagements financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Autres	1 800	1 800
Frais financiers variables sur emprunts garantis	28 437	28 546
Autres garanties sur emprunts	62 544	58 655
<b>TOTAL</b>	<b>92 781</b>	<b>89 001</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions reçues*	534	7 599
<b>TOTAL</b>	<b>534</b>	<b>7 599</b>
(* ) dont parties liées	534	7 599

L'évolution des cautions reçues avec les parties liées de 7 599 K€ à 534 K€ est en lien avec la fin du crédit bail de l'immeuble de L'Ellipse dont la levée de l'option a eu lieu sur l'exercice.

#### 3.5.4.7 - Dettes garanties par des sûretés réelles

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	100 206	110 527

#### 3.5.4.8 - Honoraires des commissaires aux comptes

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	BOREL & Associés Villeurbanne	EVERFI	EXCO	OLIVIER De BONHOME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	61,9	40,7	47,5	47,5	8,3	205,9
Honoraires relatifs aux autres services						-
<b>TOTAL</b>	<b>61,9</b>	<b>40,7</b>	<b>47,5</b>	<b>47,5</b>	<b>8,3</b>	<b>205,9</b>

#### 3.5.4.9 - Evènements postérieurs à la clôture

Dans le cadre du projet de Démolition/ reconstruction du Lotus à Courbevoie, les dernières conditions suspensives ont été levées le 25 novembre 2024.

## 3.6 - Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

### EVERFI

3 chemin du Jubin - Bâtiment 1  
69570 Dardilly

### EXCO & ASSOCIÉS

42 avenue de la Grande-Armée  
75017 Paris

### 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 2024

Aux actionnaires 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 2024, 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<sup>er</sup> octobre 2023 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.821-53 et R.821-180 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 2024 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 que des expertises sont diligentées, tant en interne qu'en externe, afin de s'assurer que la Valeur Nette Consolidée des immeubles et au moins égale à leur valeur d'expertise et qu'à défaut des provisions sont constatées.

Les expertises réalisées sur ces actifs reposent sur l'application des trois méthodes suivantes :

- La méthode dite par le revenu auquel est appliqué un taux de rendement attendu ;
- La méthode par comparaison avec des transactions récentes dans un même marché pour des locaux de même nature ;
- La méthode par le foncier en considérant pour un bien les possibilités de construction ou de reconstruction applicables, soit au terrain rendu nu et libre soit au bâtiment existant ;

Les 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, par ailleurs, apprécié le caractère approprié des informations présentées au titre des tests de perte de valeur des immeubles de placement dans l'annexe aux états financiers consolidés de la société.

## 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 29 mars 2024 pour EVERFI ainsi que pour EXCO & ASSOCIES.

Au 30 Septembre 2024, EVERFI et EXCO & ASSOCIES étaient dans la première 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.

Les Commissaires aux comptes

**EVERFI**  
À Dardilly, le 31 janvier 2025  
Emmanuelle Vicente

**EXCO & ASSOCIÉS**  
À Paris, le 31 janvier 2025  
François Verdier



# 4

# Comptes annuels



Vendôme (41)

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

ACTIF	Notes	30.09.2024			30.09.2023
		Montant brut	Amort. et provisions	Montant net	
<b>Immobilisations incorporelles</b>		-	-	-	-
<b>Immobilisations corporelles</b>		-	-	-	-
<b>Immobilisations financières</b>		-	-	-	-
Autres participations	1	17 816	-	17 816	17 816
Autres titres immobilisés		-	-	-	-
Autres immobilisations financières	1	6	-	6	6
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>17 822</b>	<b>-</b>	<b>17 822</b>	<b>17 822</b>
Autres créances	2	85 768	-	85 768	80 922
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	7 297	-	7 297	7 053
Charges constatées d'avance	4		-	-	-
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>93 065</b>	<b>-</b>	<b>93 065</b>	<b>87 975</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>110 887</b>	<b>-</b>	<b>110 887</b>	<b>105 797</b>

PASSIF	Notes	30.09.2024	30.09.2023
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 500
Autres réserves			
Report à nouveau		34 600	29 908
Résultat		11 957	12 658
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>74 057</b>	<b>70 067</b>
Provisions pour risques et charges		211	211
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>211</b>	<b>211</b>
Dettes financières diverses			
Concours bancaires courants	2		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2	123	108
Dettes fiscales et sociales			
Autres dettes	2	36 496	35 410
<b>DETTES</b>		<b>36 619</b>	<b>35 518</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>110 887</b>	<b>105 796</b>

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

(En milliers d'€uros)	Notes	30.09.2024	30.09.2023
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		-	-
Autres achats et charges externes		336	299
Impôts, taxes et versements assimilés		2	2
Dotation d'exploitation			
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>338</b>	<b>300</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-338</b>	<b>-300</b>
Produits financiers de participations		11 011	11 918
Autres intérêts et produits assimilés		2 274	1 935
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6</b>	<b>13 285</b>	<b>13 853</b>
Intérêts et charges assimilées		990	895
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>6</b>	<b>990</b>	<b>895</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>6</b>	<b>12 295</b>	<b>12 957</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>		<b>11 957</b>	<b>12 657</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			2
Produits exceptionnels sur opérations de capital			
Reprises Provisions dépréciation			
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		0	
Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov.			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>7</b>	<b>-0</b>	<b>2</b>
Impôt sur les bénéfices	11	0	
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>11 957</b>	<b>12 658</b>

### 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.

### 4.3.3 - Consolidation

FIDUCIAL REAL ESTATE est membre d'un groupe qui établit des comptes consolidés et est l'entreprise consolidante du groupe.

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

### Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30.09.2023	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2024
Participations	17 816	-	-	-	17 816
Autres titres immobilisés	-	-	-	-	-
Autres immob. financières	6	-	-	-	6
<b>VALEUR BRUTE</b>	<b>17 822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 822</b>
Dépréciations cumulées	-	-	-	-	-
<b>VALEUR NETTE</b>	<b>17 822</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17 822</b>

### 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	85 747	85 747	-
Charges constatées d'avance	21	21	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>85 774</b>	<b>85 768</b>	<b>6</b>

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	123	123	-	-
Dettes fiscales	0	0	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	36 496	36 496	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>36 619</b>	<b>36 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 7 297 K€ dont 18 K€ de disponibilités et 7 279 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	107	-	18	-	-
Publications, annonces et insertions	6	-	-	-	-
Frais bancaires	5	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	-
Cotisations	-	-	3	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Note 5 - Capital

Au 30 septembre 2024, 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 12 295 K€. Il est principalement composé des produits financiers liés aux participations et de produits sur les placements.

### Note 7 - Résultat exceptionnel

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	2
Produits exceptionnels sur opérations de capital	-	-
Reprises Provisions dépréciation	-	-
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>-</b>	<b>2</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	0	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

### 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	85 747
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5
Dettes sur immobilisations	-
Autres dettes	36 496
Produits de participations	11 021
Autres produits financiers	2 029
Charges financières	1 000

### 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	95 505 599	100 %	16 649 476	31 113 671	2 503 151
IMMOCIAL S.A.S	100 000	1 783 939	100 %	100 000	1 019 010	2 000 340
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	21 954 973	100 %	1 000 000	1 667 640	-

## 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 60 €, ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2024.

### **Note 12 - Engagements financiers**

(En milliers d'euros)	30.09.2024	30.09.2023
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Avals, cautions	110 658	109 282

### **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	30.09.2024 12 mois	30.09.2023 12 mois	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
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	-	-	-	-	-
<b>OPÉRATIONS et RÉSULTATS</b>					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	11 956 592	12 658 297	8 399 053	-86 613	4 151 277
Impôts sur les bénéfices	60	125	50	25	-
Participation des salariés		-	-	-	-
Dotations amort. et provisions		-	-	100 000	338 572
Résultat net	11 956 532	12 658 172	8 399 003	13 362	4 489 848
Résultat distribué	8 690 400 <sup>(1)</sup>	7 966 200	6 638 500	6 035 000	-
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	4,95	5,24	3,48	-0,04	1,72
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	4,95	5,24	3,48	0,01	1,86
Dividende attribué	3,60 <sup>(1)</sup>	3,30	2,75	2,50	-
<b>PERSONNEL</b>					
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

### EVERFI

3 chemin du Jubin - Bâtiment 1  
69570 Dardilly

### EXCO & ASSOCIÉS

42 avenue de la Grande-Armée  
75017 Paris

### 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 2024

Aux actionnaires 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 2024, 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 1er octobre 2023 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.821-53 et R.821-180 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 participation détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2024 s'élèvent à 17.816 K€.

A leur date d'entrée, les titres de participation 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 participation, 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 accordées 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 accordées 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 29 mars 2024 pour EVERFI ainsi que pour EXCO & ASSOCIES.

Au 30 Septembre 2024, EVERFI et EXCO & ASSOCIES étaient dans la première 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.

Les Commissaires aux comptes

**EVERFI**  
À Dardilly, le 31 janvier 2025  
Emmanuelle Vicente

**EXCO & ASSOCIÉS**  
À Paris, le 31 janvier 2025  
François Verdier

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