

# Rapport Annuel 2022





---

## Sommaire

---

<b>Rapport d'activité</b> .....	page 4
<b>Situation du Patrimoine</b> .....	page 22
<b>Comptes consolidés</b> .....	page 26
Bilan .....	page 27
Compte de résultat .....	page 28
Tableau de Flux de trésorerie .....	page 29
Tableau de variation des capitaux propres .....	page 30
Annexe .....	page 31
Rapport des commissaires aux comptes .....	page 52
<b>Comptes annuels</b> .....	page 56
Bilan .....	page 57
Compte de résultat .....	page 58
Annexe .....	page 59
Notes explicatives sur les états financiers .....	page 60
Autres Informations .....	page 62
Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....	page 63
Rapport des commissaires aux comptes .....	page 64
<b>Attestation du Rapport Financier Annuel</b> .....	page 68





# 1

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



Châteauroux (36)

## 1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2022	2021	2020
Chiffre d'affaires	84 650	80 401	79 948
<i>Dont loyers et charges locatives</i>	66 371	63 682	61 678
Résultat opérationnel courant	37 278	35 209	34 725
Résultat opérationnel	36 666	35 118	33 340
Bénéfice net	35 364	30 032	24 652
Bénéfice net part du groupe	35 227	29 879	24 510
Résultat net par action (en euros)	14,65	12,44	10,21
Capitaux propres consolidés	462 432	421 592	390 190
Dettes financières	198 555	205 773	252 166
Dettes financières nettes*	162 738	169 566	206 436
Coûts de l'endettement financier	-4 472	- 5 045	- 5 566

\* 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)	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	132 288	-	-
Non éligibles (*)	5 902 713	-	-
<b>Total</b>	<b>6 035 001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

### 1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

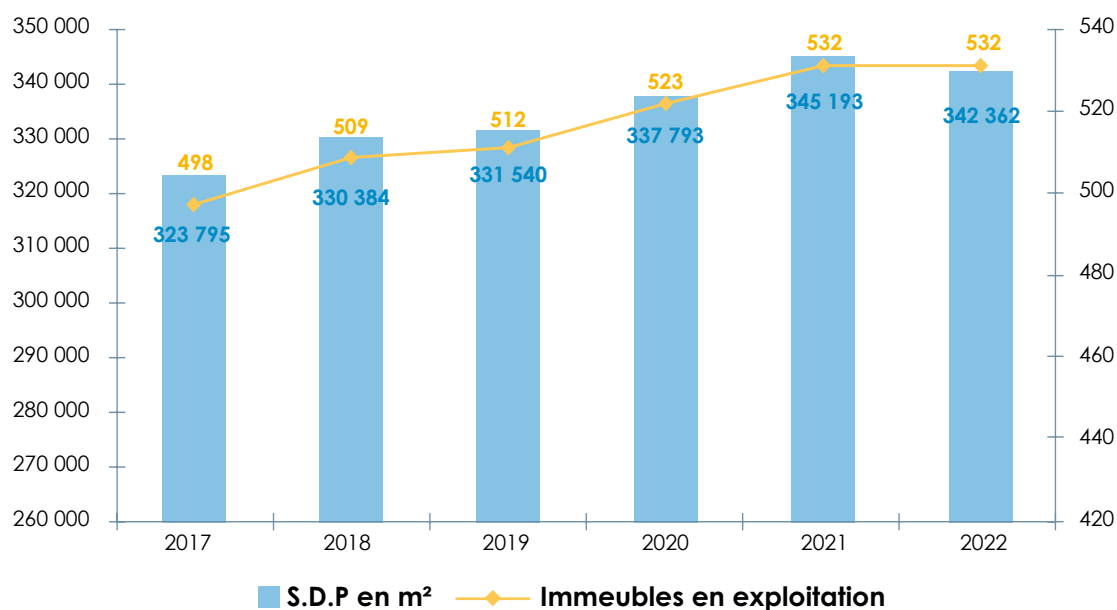
- Un chiffre d'affaires de 84,7 M€ en hausse de +4,3 M€ (+5,3 %).
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 35,2 M€ à 37,3 M€ et un résultat opérationnel de 36,7 M€ contre 35,1 M€ en 2021 (+ 4,6 %) M€.
- Un résultat net part du groupe de 35,2 M€ contre 29,9 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2022 un effet de change net d'impôt différé de 3,3 M€ contre un effet de change de +0,3 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 31,9 M€ contre 29,6 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 532 sites en exploitation représentant 342,362 m².
- Un endettement net de 162,7 M€ contre 170 M€ l'an dernier.

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

Patrimoine	2022	2021	2020	2019
Nombre de sites	532	532	523	512
Surfaces immeubles de bureau en m² S.D.P	278 489	281 433	273 819	269 187
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m² S.D.P	63 873	63 760	63 974	62 353
<b>Surfaces totales (en m² S.D.P)</b>	<b>342 362</b>	<b>345 193</b>	<b>337 793</b>	<b>331 540</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	206	29 693	27 929
Biens de 250 à 2.500 m²	304	195 653	181 237
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 644	69 987
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
<b>Total Patrimoine</b>	<b>532</b>	<b>342 362</b>	<b>319 368</b>

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

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

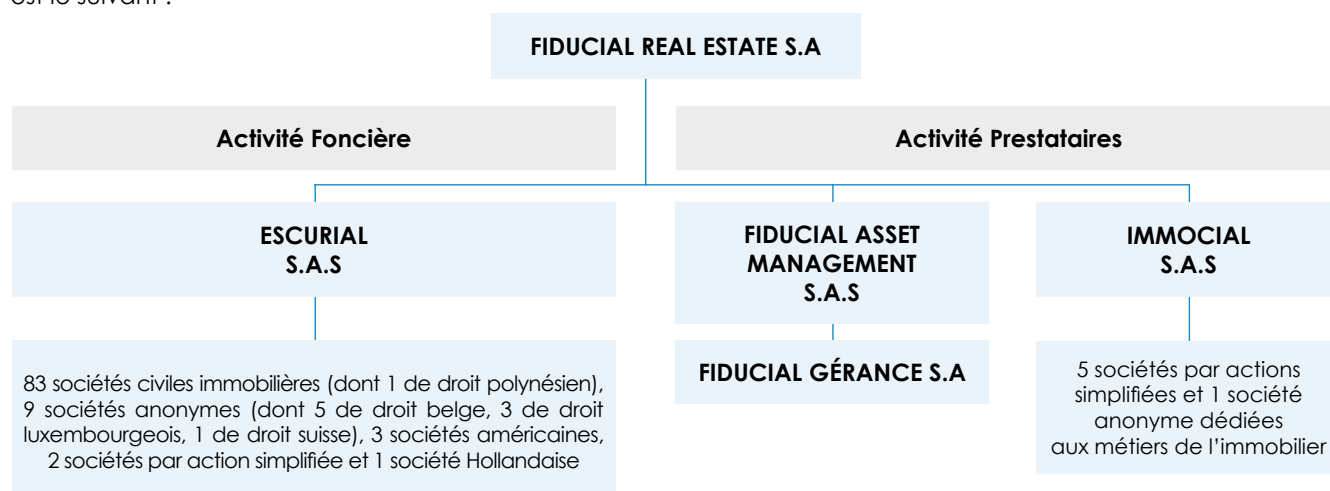
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2022 représentent une valeur de 76,6 M€ intégrant la décision d'affecter dans l'activité patrimoniale une opération initialement envisagée en marchands de bien et inscrite en stock.

Le carnet d'opérations représente un total de 18.485 m² en cours d'acquisition ou de construction.

## 1.1.6 - Organigramme du groupe

L'organigramme simplifié du groupe, qui se compose de 109 structures juridiques au 30 septembre 2022, est le suivant :



Intégration en 2022 de la SCI Dame du Périgord (immeuble à Sarlat).

## 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'Etranger 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 F.A.M et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, 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 ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés.

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

En milliers d'euros	2022			2021		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	66 371	18 279	84 650	63 682	16 718	80 401
Résultat Opérationnel courant	34 139	3 140	37 278	30 528	4 681	35 209
Résultat Opérationnel	33 794	2 872	36 666	30 348	4 770	35 118

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

	Exercice 2022			Exercice 2021		
	Europe	Monde hors Europe	Total	Europe	Monde hors Europe	Total
<b>Activité foncière</b>						
Nombre de sites	512	20	<b>532</b>	510	22	<b>532</b>
en m²	328 729	13 633	<b>342 362</b>	328 219	16 974	<b>345 193</b>
Chiffre d'affaires en k€	63 620	2 751	<b>66 371</b>	61 371	2 311	<b>63 682</b>
<b>Activités prestataires</b>						
Chiffre d'affaires en k€	18 279	-	<b>18 279</b>	16 718	-	<b>16 718</b>
<b>Total Chiffre d'affaires FIDUCIAL REAL ESTATE</b>	<b>81 899</b>	<b>2 751</b>	<b>84 650</b>	<b>78 089</b>	<b>2 311</b>	<b>80 401</b>

### 1.2.2 - Données sur l'activité foncière

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 342.362 m² de S.D.P au 30 septembre 2022 quasi stable par rapport à l'an dernier.

Le groupe détient des actifs en France mais également :

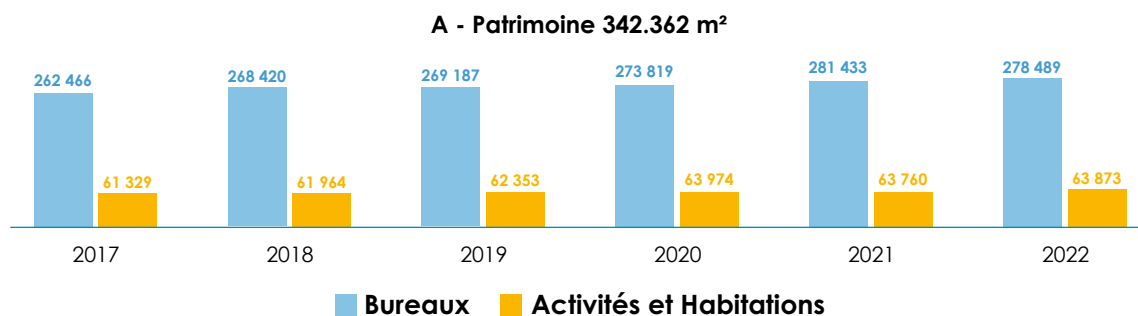
- au Benelux où il est propriétaire de 16 sites représentant 15.596 m² ;
- en Suisse où il est propriétaire d'un immeuble de 3.627 m² à Genève ;
- en Amérique du Nord où il est propriétaire de 20 sites représentant 13.633 m².

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

L'activité foncière n'a quasiment pas été affectée par la crise Ukrainienne. Les revenus locatifs ont été correctement encaissés, sans retards majeurs.



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



À titre indicatif au 30 septembre 2022 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2021, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

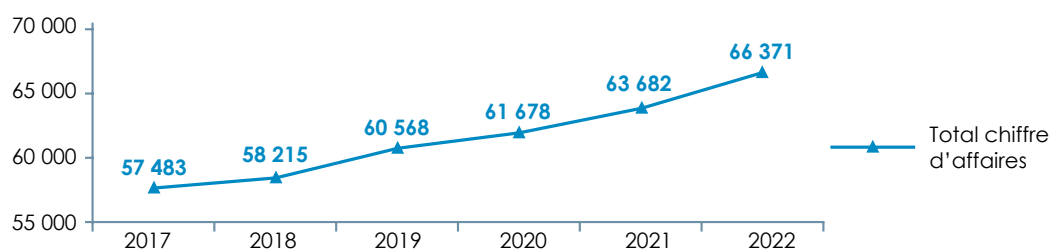
Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2021	532	281 433	63 760	345 193
+ Constructions	1	113		113
+ Acquisitions	3	512		512
- Cessions	-4	-3 684		-3 684
+/- ajustement surfaces*		115	113	228
<b>Total au 30/09/2022</b>	<b>532</b>	<b>278 489</b>	<b>63 873</b>	<b>342 362</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 4 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 3.684 m² pour un prix de cession de 1,8 M€.

#### B- Revenus locatifs : 66,4 M€

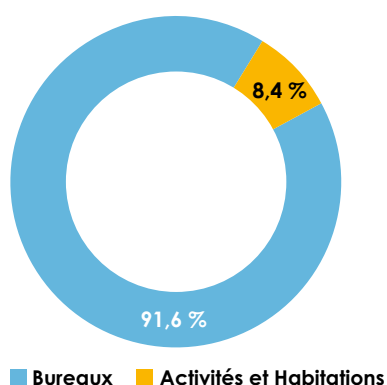
Les revenus locatifs s'établissent à 66,4 M€ contre 63,7 M€ l'an dernier soit en progression de 4,2 %.



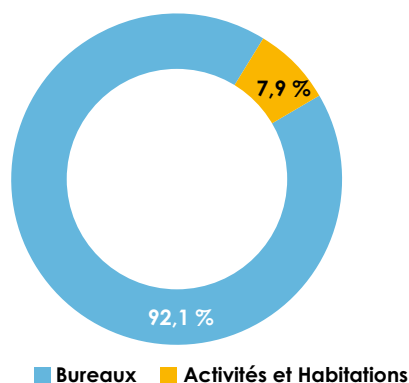
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

#### Exercice 2021/2022



#### Exercice 2020/2021



### C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 9 et représentent 2.366 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 355 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€
CHARTRES	France	Bureaux	30.06.2022	327	66
DINARD LA RICHARDAIS	France	Bureaux	30.06.2022	177	29
EVREUX	France	Bureaux	01.10.2021	310	30
MARSEILLE	France	Bureaux	01.10.2021	100	32
NANTES REZÉ	France	Bureaux	01.10.2021	190	35
ORAISON	France	Bureaux	30.06.2022	171	23
NÎMES	France	Bureaux	15.04.2022	726	80

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 56 immeubles, 28.560 m<sup>2</sup> et 2 501 K€ de loyers cumulés.

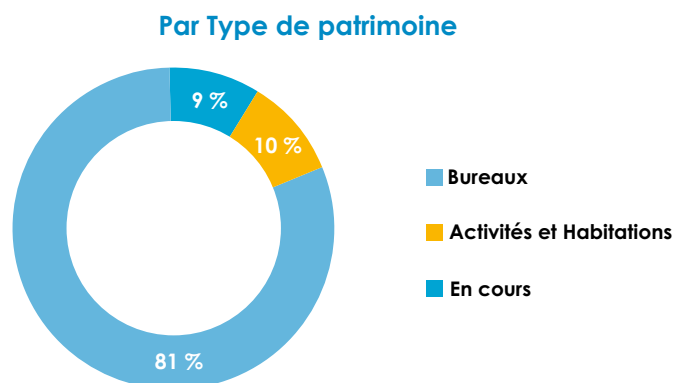
### D - Informations sur sites principaux

21 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€/an et représentent un total de loyers de 25 927 K€ soit 39 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	674
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON Berthet	France	13 158	11 664	3 301
SOLABEL SA	COURBEVOIE Lotus	France	7 179	6 562	3 560
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 115
LA DAME DE LA GRANGE	LYON Grange	France	5 719	5 260	1 424
LA DAME DE VAISE	LYON Vaise	France	5 495	5 119	1 415
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	555
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	1 989
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	757
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	576
LA DAME VERTE	TOULOUSE Couzinet	France	3 098	2 919	798
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	717
LA DAME DU MAINE	ANGERS Orgemont	France	2 922	2 784	601
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	590
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	568
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - Lille	France	2 698	2 437	573
LA DAME NACRE	SAINT DENIS (IDF)	France	2 676	2 627	557
LA DAME DU VAR	ST LAURENT DU VAR - Nice	France	2 299	2 236	714
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 040	2 040	723
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS Bastille	France	1 669	1 574	1 424
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 297
<b>TOTAL Sélection</b>			<b>94 830</b>	<b>89 071</b>	<b>25 927</b>

## E - Patrimoine en valeur brute comptable de 821,6 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	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
<b>Revenus locatifs (K€)</b>			
- Bureaux	61 026	58 630	56 521
- Activités et Habitations	5 345	5 051	5 157
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>66 371</b>	<b>63 682</b>	<b>61 678</b>
<b>Surfaces en m²</b>			
- Bureaux	278 489	281 433	273 819
- Activités et Habitations	63 873	63 760	63 974
<b>Total surfaces</b>	<b>342 362</b>	<b>345 193</b>	<b>337 793</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédés sur l'exercice</i>	<i>3 684</i>	<i>747</i>	<i>1 169</i>

## 1.2.3 - Données sur l'activité prestataires

Le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE réalise des activités de prestations de gestion techniques au travers de sociétés de maîtrise d'œuvre et de construction et des activités de gestion immobilière et gestion de parcs d'immeubles avec notamment FIDUCIAL GÉRANCE qui assure la gestion de 20 SCPI, SCI et groupements forestiers dont la valeur d'actif est de l'ordre de 1,9 Mds d'euros et les loyers de 102 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2022	CA Conso 2021	CA Conso 2020
Gestion Immobilière	17 101	15 160	17 372
Gestion Technique	1 178	1 558	898
<b>Total</b>	<b>18 279</b>	<b>16 718</b>	<b>18 270</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 380 K€ du fait de prestations plus importantes rendues aux sociétés du périmètre consolidé, qui sont éliminées en consolidation.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
  - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 8 722 K€ à 10 290 K€ en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI et de la poursuite de la résorption des retards d'encaissements des loyers constatés sur 2020 et 2021 (liés à la période Covid).
  - Une reprise de la collecte sur les souscriptions de parts de SCPI.

La part de l'activité prestataires connaît donc une progression, en conséquence, l'activité prestataires passe de 16 718 K€ l'an dernier à 18 279 K€ au cours de l'exercice.

Les honoraires récurrents de gestion immobilière (hors honoraires de souscriptions et de transactions), représentent un montant de 10 290 K€ sur un total de 17 101 K€.

## 1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

### 1.3.1 - Comptes consolidés

#### • Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 852,6 M€ en valeur brute et 662,2 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 43,2 M€ et se compose essentiellement à hauteur de :

- 6,3 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 1,8 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 7,2 M€ d'encours clients ;
- 6,1 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 21,8 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 460,9 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 35,2 M€.

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30/09/2022 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2022, les impôts différés nets s'établissent à 4,1 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 4 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 230,2 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 198,6 M€ dont 161,8 M€ auprès des établissements de crédit et 13,2 M€ de crédits bails et IFRS16. La part des dettes à moins d'un an représente 34,6 M€ y compris des dépôts de garantie pour 14 M€.

#### • Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 66,4 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) et des honoraires de prestations de services pour 18,3 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 84,7 M€ en hausse de 4,3 M€.
- Des charges nettes courantes pour 47,4 M€ dont 15,8 M€ de dotations aux amortissements et provisions.
- Un résultat opérationnel courant de 37,3 M€ en progression de 2,1 M€ par rapport à l'exercice précédent.
- Un résultat opérationnel de 36,7 M€ contre 35,1 M€ l'exercice précédent.
- Un coût de l'endettement financier de 4,5 M€, en diminution de 0,5 M€ par rapport à un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 5 M€.
- Les autres produits et charges financiers pour +4,5 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses du fait de la réappréciation du dollar et du franc suisse par rapport à l'euro.
- Une charge de fiscalité directe et différée de 1,3 M€ dont 1 M€ liés aux écarts de change.
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 35,2 M€ contre 29,9 M€ en 2021.

### 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 8 515 K€ contre +10 K€ en 2021 (effet de l'application des mesures Gouvernementales visant à réduire les politiques de distribution) à et un produit net de 159 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +8 399 K€ contre 13 K€ l'an dernier.

Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2022	2021	2020
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-277	-322	-273
Résultat financier	8 674	234	4 750
Résultat courant	8 397	-88	4 477
Résultat exceptionnel	2	101	13
Impôts sur les sociétés	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>8 399</b>	<b>13</b>	<b>4 490</b>

Le report à nouveau s'établit à 28 148 K€ au 30/09/2022 avant distribution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

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

	Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <b>recues</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <b>émises</b> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranche de retard de paiement</b>												
Nombres de factures concernées												
Montant total des factures concernées (TTC)	1 500				751	2 251						0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %	0,57 %	0,00 %	0,00 %	0,28 %	0,85 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)												
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre de factures exclues						0						0
Montant total des factures exclues (TTC)						0						0
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : conditions générales d'achats						- Délais contractuels : conditions générales de ventes					



## 1.4 - Perspectives d'avenir

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

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

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

La société reste toutefois confiante sur le moyen / long terme. Des opérations de développement destinées à renforcer ou compléter notre offre restent d'actualité tant pour le développement de la gestion de véhicules pour compte de tiers que pour l'activité de gestion et transactions immobilières.

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

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

Sur l'exercice clos le 30.09.2022, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 13 012 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 71 894 K€ au 30 septembre 2022, pour un actif immobilisé net de 128 137 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2022 un profit de 2 547 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 3 254 K€ au 30 septembre 2022, pour un actif immobilisé net de 615 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2022 avec des capitaux propres s'élevant à 17 736 K€ dont 5 868 K€ de profits provenant essentiellement de produits financiers de participations pour un actif immobilisé net de 36 735K€. La société n'a plus de dettes d'emprunts.

## 1.6 - Autres éléments d'information

### 1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2022, 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.

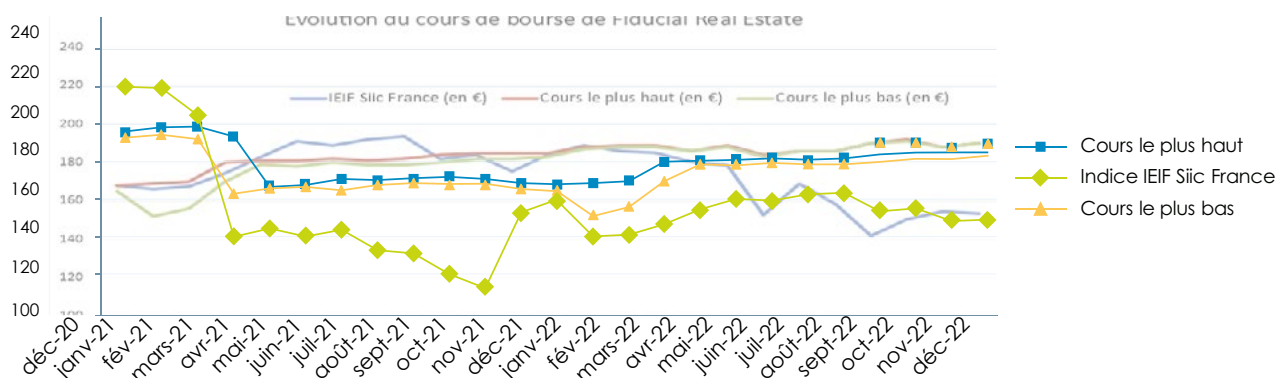
Nous vous informons que nous n'avons pas, au cours de l'exercice, acheté ou vendu d'actions par application des articles L.255-208 et L.255-209 du code de commerce.

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 2021/2022 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	Indice IEIF
déc-20	168,00	168,00	165,00	143	2 188,5
janv-21	166,20	169,00	152,00	519	2 164,9
févr-21	167,50	170,00	156,00	342	2 182,5
mars-21	174,30	180,00	170,00	330	2 270,9
avr-21	182,80	181,00	179,00	403	2 381,8
mai-21	191,10	181,00	178,00	146	2 489,1
juin-21	188,90	182,00	180,00	111	2 460,8
juil-21	192,10	181,00	179,00	156	2 502,3
août-21	193,50	182,00	179,00	108	2 521,3
sept-21	181,80	184,00	180,00	185	2 367,9
oct-21	184,00	185,00	182,00	126	2 397,0
nov-21	175,30	185,00	182,00	96	2 283,8
déc-21	184,20	185,00	183,00	53	2 399,0
janv-22	189,00	188,00	187,00	88	2 461,9
févr-22	185,90	189,00	188,00	75	2 422,0
mars-22	185,00	189,00	188,00	235	2 410,4
avr-22	180,30	186,00	186,00	134	2 348,3
mai-22	178,60	189,00	188,00	27	2 326,0
juin-22	152,70	184,00	183,00	59	1 988,5
juil-22	168,90	186,00	186,00	64	2 200,2
août-22	158,40	186,00	186,00	159	2 063,8
sept-22	141,80	190,00	190,00	177	1 846,9
oct-22	150,50	192,00	191,00	81	1 960,1
nov-22	154,50	188,00	188,00	27	2 012,9
déc-22	153,40	190,00	190,00	94	2 004,0



Au 01.10.2021, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 182 euros. Au 30.09.2022, le cours de clôture de l'action est de 189 euros soit une capitalisation de 456 M€.

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2021 / 2022 montre une résilience importante par rapport à l'indice de référence avec une volatilité réduite mesurée par l'écart entre le cours le plus haut et le cours le plus bas.

	Action FRE	Indice IEIF de référence
+ haut	192	194
+ bas	152	142
<b>Variation</b>	<b>26 %</b>	<b>36 %</b>

### 1.6.4 - Dépenses et charges non déductibles fiscalement

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

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

### 1.6.5 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

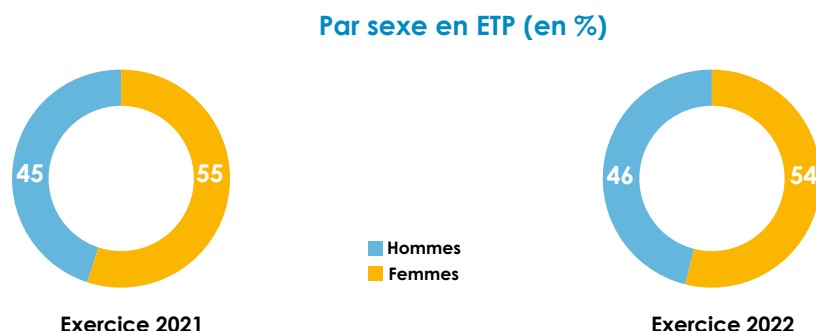
## 1.7 - Informations sociales et environnementales

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

### 1.7.1 - Informations sociales

#### 1.7.1.1 - Emploi

Au 30 septembre 2022, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 104 salariés en CDI pour 95 l'an dernier.



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes.

En 2022, FIDUCIAL REAL ESTATE a accueilli des alternants en contrats professionnels ou d'apprentissage avec 16 alternants en contrat d'alternance au 30 septembre 2022, contre 12 au 30 septembre 2021.

#### 1.7.1.2 - Formation

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

Sa politique de formation professionnelle continue a deux priorités :

- formations continues pour maintenir les compétences clés des collaborateurs dans l'exercice de leurs fonctions ;
- formations aux outils informatiques.

Le nombre total d'heures de formation en 2022 s'élève à 1 364 heures, contre 1 101 heures en 2021 dont 21 H au titre des actions de sécurité.

Une formation organisée en lien avec Middenext a par ailleurs été organisée sur l'exercice pour compléter l'information des administrateurs et échanger sur les enjeux liés aux démarches environnementales et sociétales dans le cadre d'une bonne gouvernance.

### 1.7.2 - Informations environnementales

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

- le respect des réglementations en vigueur ;
- la construction ou rénovation d'immeubles économes en énergie ;
- une vision à long terme sur le recyclage et le réemploi des immeubles.

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

#### 1.7.2.1 Management, outils de suivi, chartes types

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

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

**Instauration d'une politique de contrats-cadres.** Cela porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc.

### 1.7.2.2. Actions engagées pour lutter contre le changement climatique

**Suite au référencement de produits d'éclairages LED** pour les nouvelles opérations, poursuite de la mise en œuvre d'éclairages sur de nouveaux bâtiments en 2022.

**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, les systèmes de Nevers, Pont-de-Roide, Tarbes, l'Aiguillon-sur-Mer, Douai, Pau et Chalus ont fait l'objet de travaux sur l'exercice.

L'exercice 2021 a vu la mise en œuvre sur l'exercice 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. Sur 2022, les premiers retours sont positifs avec :

- Pour le site de Saint Maure les Touraine, une consultation des exploitants mettant en avant que le dispositif de Cool Roof sur une toiture de type industrielle (tôle) a apporté une forte amélioration des conditions de travail et un recours beaucoup plus limité au système de climatisation.
- Pour les sites de Nancy une diminution des consommations électriques de 40 % en lien avec le dispositif de Cool Roof et la mise en place d'un nouveau système de climatisation.
- Enfin des premiers bâtiments à Castres et Blois ont été équipés de toitures végétalisées pour améliorer les performances d'isolation et phoniques.

**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 89 713 kWh sur l'exercice.

### 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 près de 400 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.

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

#### 1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie finale

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

	2019	2020	2021/2022
Nombre de sites	192	324	395
Consommation d'énergie finale (kWh)	20 626 834	27 709 476	23 295 880
Consommation surfacique Energie Primaire (kWh EP/m²/an)	218	270	192
Référence Nationale	394	382	364

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 50	32	8 %
B	51 à 110	55	14 %
C	111 à 210	173	44 %
D	211 à 350	99	25 %
E	351 à 540	24	6 %
F	541 à 750	8	2 %
G	> 750	4	1 %
Unité énergie primaire (kWh EP/m²/an)		395	100 %

moyenne FIDUCIAL = 192

moyenne France = 338  
selon baromètre O.I.D 2022 (364 en 2021)

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

Pour les 395 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).

	2019	2020	2021/2022
Nombre de sites	192	324	395
Rejets de GES en tonnes/an <sup>(1)</sup>	2 484	1 946	2 488
Rejets de GES en Kg/ m² <sup>(1)</sup>	12.5	13.6	9.3
Référence nationale	18	16 <sup>(2)</sup>	16 <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> Données exprimées en t CO<sub>2</sub> éq/an

<sup>(2)</sup> Selon OID (Baromètre 2019 de la performance énergétique bureaux)

<sup>(3)</sup> Selon OID (Baromètre 2020 de la performance énergétique bureaux)

Les émissions surfaciques de gaz à effet de serre sur l'exercice (moyennes pondérées des surfaces exprimées en kg équivalent CO<sub>2</sub> par mètre carré par an) sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :

		Nb de sites	Répartition
A	≤ 5	245	62 %
B	6 à 15	110	28 %
C	16 à 30	20	5 %
D	31 à 60	12	3 %
E	61 à 100	8	2 %
F	101 à 145	0	0 %
G	> 145	0	0 %
Unité (kg CO <sub>2</sub> éq/m²/an)		395	100 %

**moyenne FIDUCIAL = 9,3**

moyenne France = 14  
selon baromètre O.I.D 2022 (16 en 2021)

90 % 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 CO<sub>2</sub> s'établit à 9.3 kg CO<sub>2</sub> éq/ m² pour une moyenne nationale de 14 kg CO<sub>2</sub> éq/m² selon le dernier rapport OID 2022.

Dans le but de poursuivre la réduction de ses consommations et rejets de CO<sub>2</sub>, FIDUCIAL REAL ESTATE a mandaté sur 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 supérieurs à 1.000 m².

Cette démarche entre dans le cadre du Décret Tertiaire . Elle a pour objectif de recenser, les consommations énergétiques des 10 dernières années afin de pouvoir retenir une année de référence pour leur consommation.

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

- Une réduction des consommations de 40 % en 2030
- Une réduction des consommations de 50 % en 2040
- Une réduction des consommations de 60 % en 2050

Enfin, le recensement des bâtiments ayant des dispositifs C.V.C de plus 290 kwh est en cours 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.

### 1.7.2.4. Pollution

La structure du patrimoine de FIDUCIAL REAL ESTATE n'est pas de nature à s'exposer aux risques sanitaires importants mais FIDUCIAL REAL ESTATE a opté pour une démarche préventive prioritairement axée sur les thèmes suivants :

■ **Gestion de l'amiante** : en plus de la constitution du DTA (Dossier Technique Amiante) pour chaque bâtiment et le repérage des matériaux amiantés de la liste A (Flocages, Calorifugeages et faux plafonds), le décret N°2011-624 du 3 juin 2011 impose aux propriétaires de biens bâtis, l'ajout du repérage des matériaux amiantés de liste B (Enduits, panneaux de cloisonnements et de plafonds, dalles de sols, conduits de fluides, clapet et volets de gaines, joints coupe-feu, accessoires et éléments constitutifs de toitures) ainsi que le suivi de l'état des matériaux. Cela se traduit soit par une évaluation périodique de l'état de conservation, soit par la réalisation de travaux de confinement ou de retrait des matériaux.

■ **Systèmes de climatisation** : dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance, il avait été effectué l'inventaire des installations utilisant du R22 pour les sites gérés par un contrat cadre de maintenance CVC. Ces systèmes doivent faire l'objet d'un remplacement en cas de dysfonctionnement. FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi son



programme de remplacement ou rénovation de systèmes CVC avec les travaux cités ci-avant (§ 1.7.2.2).

- **Pollution des sols** : lors d'une acquisition d'un site, une analyse du risque est réalisée qui, en fonction de ses conclusions conduit à une pré-étude ou étude de pollution du sol au-delà des déclarations et stipulations faites par le vendeur.

## 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 de l'audit interne

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

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

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

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

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

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

### Le Comité d'Audit

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

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

#### **Composition et fonctionnement**

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

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

La Présidence du Comité est confiée au membre indépendant.

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

#### **Attributions**

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

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

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

### Le Comité RSE

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

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

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

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

### Les Commissaires aux comptes

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

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

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

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

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

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

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

## **1.8.2 - Gestion des risques**

### Risques financiers

#### **Risque de taux :**

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

Le capital restant dû des emprunts et des crédits bails au 30 septembre 2022 s'élève à 175 M€ (Cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 75 %.

#### **Risque de change :**

Au 30/09/2022 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 47 309 K USD et de 95 638 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Dollars / euros	1,0259	0,8636	0,8541
Franc Suisse / euros	1,0459	0,9234	0,9256

### Risque sur actions :

Au 30/09/2022 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 :

Monsieur Bertrand COTE  
16, rue du Plat - 69002 LYON

#### • Administrateurs :

Monsieur Yves SKRABACZ  
2225 Route de Rozier - 69420 AMPUIS

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE  
Chemin Bas Poirier - 69210 LENTILLY

FIDUCIAL FINANCIAL SERVICES  
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie  
Représentée par Madame Michèle SEPHONS  
demeurant 10, rue de la liberté - 78400 CHATOU

FIDUCIAL SC  
41, rue du capitaine Guynemer - 92400 Courbevoie  
Représentée par Madame Elisabeth LATOUCHE  
domiciliée 38, rue Sergent Michel Berthet - 69009 LYON

### Comité d'Audit :

#### • Président :

Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant

#### • Membres :

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE  
Madame Michèle SEPHONS

### Comité R.S.E :

#### • Président :

Monsieur Yves SKRABACZ, administrateur indépendant

#### • Membres :

Monsieur Jean-Pierre JARJAILLE  
Madame Michèle SEPHONS

### Commissaires aux comptes :

#### • Titulaires :

Cabinet ESCOFFIER  
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON

Cabinet BOREL et Associés  
17 rue Louis Guérin - Immeuble Odin - 69626 VILLEURBANNE CEDEX

#### • Suppléants :

Cabinet Abscisse Compta  
40, rue Laure Diebold - 69009 LYON

Monsieur Pascal BOREL  
17 rue Louis Guérin - Immeuble Odin - 69626 VILLEURBANNE CEDEX



## 2

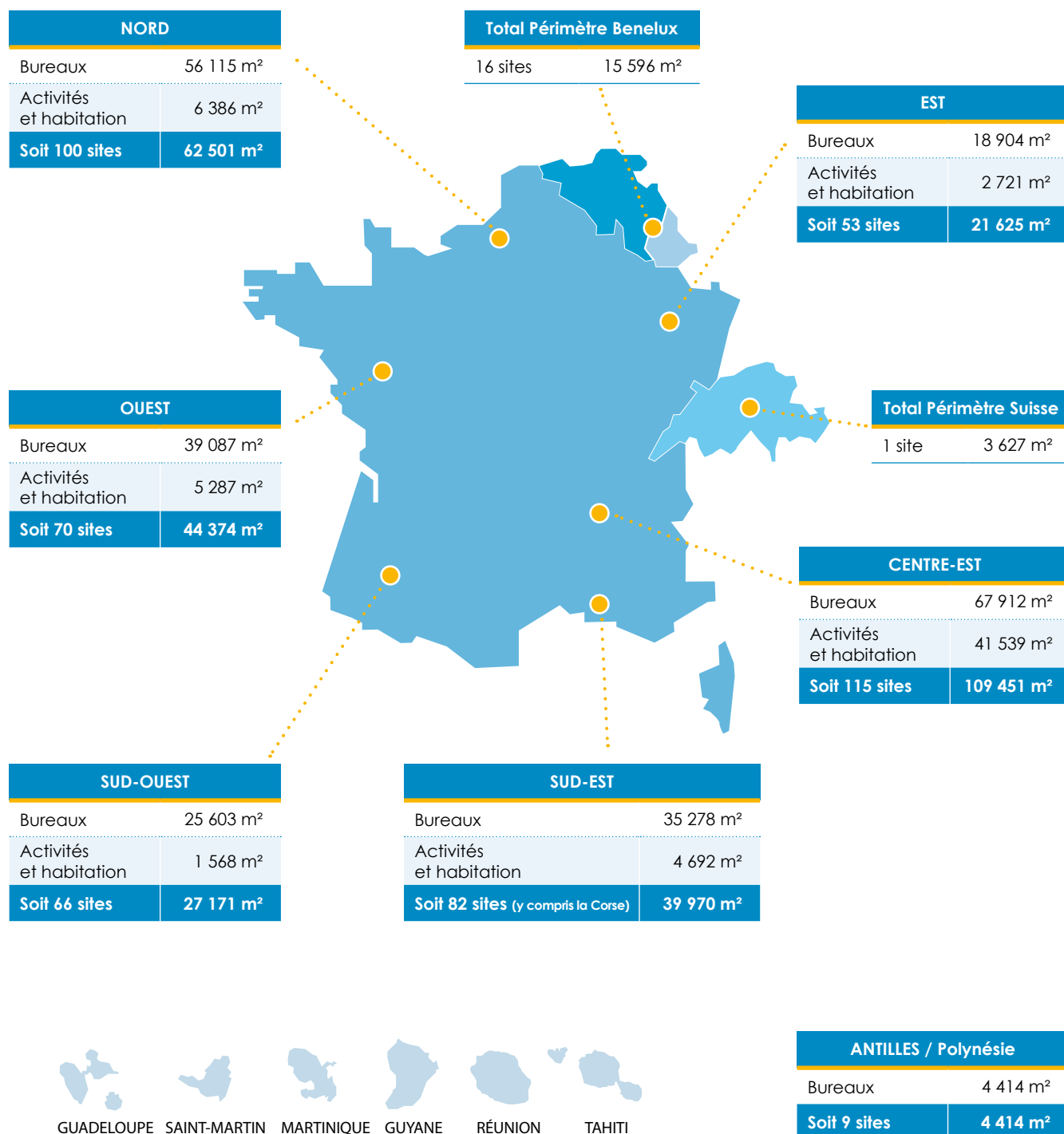
# Situation du patrimoine



Gourdin (56)

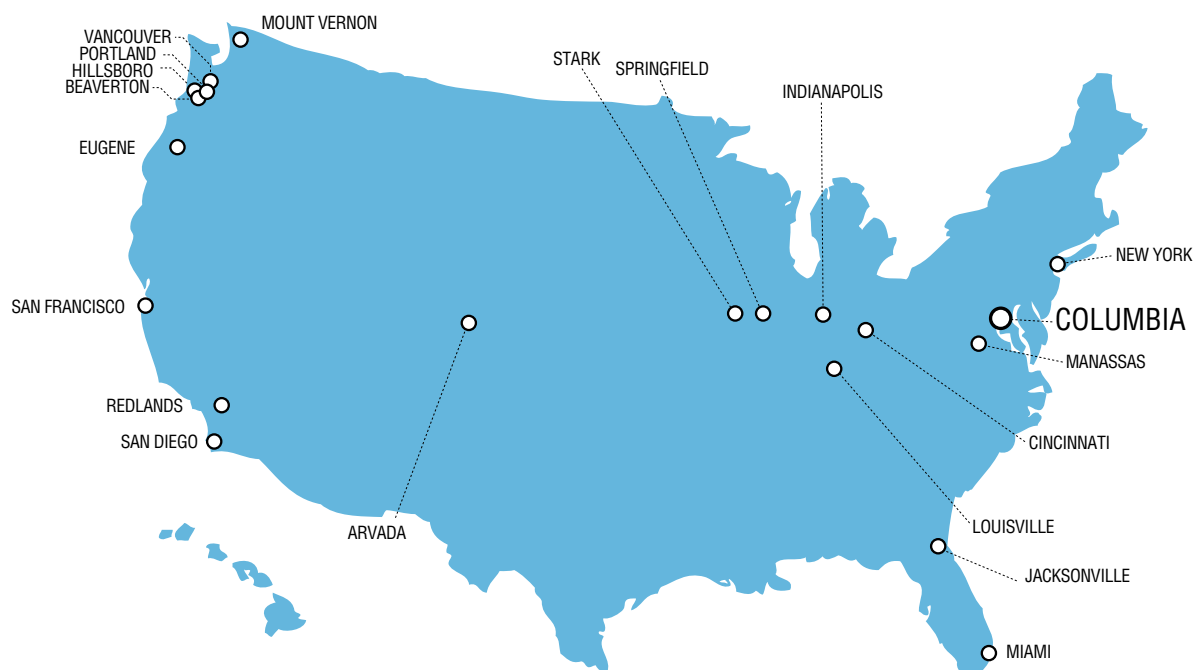


## 2.1 - Implantation et répartition du patrimoine en Europe et DOM/TOM



Total Périmètre Europe et DOM/TOM	
Bureaux	264 935 m²
Activités et habitation	63 794 m²
<b>Soit 512 sites</b>	<b>328 729 m²</b>

## 2.1 - Implantation et répartition hors Europe et DOM/TOM



### Total Périmètre États-Unis

20 sites

13 633 m<sup>2</sup>



# 3

# Comptes consolidés



Castres (81)

### 3.1 - Bilan consolidé

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

Bilan Actif	Notes	30.09.2022			30.09.2021
		Brut	Amort. et prov	Net	Net

#### ACTIFS NON COURANTS

Immobilisations incorporelles	1	27 171	1 102	26 069	26 444
Immeubles de placement	1	821 567	188 761	632 806	618 608
Immobilisations corporelles	1	788	491	297	263
Actifs financiers	1	3 025	1	3 024	1 256
Actifs d'impôts différés	7	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>852 551</b>	<b>190 355</b>	<b>662 196</b>	<b>646 571</b>

#### ACTIFS COURANTS

Stocks	2	6 272	793	5 479	5 514
Clients et autres débiteurs	3	15 068	870	14 198	14 379
Trésorerie et équivalent de trésorerie	4	21 819		21 819	22 617
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>43 159</b>	<b>1 663</b>	<b>41 496</b>	<b>42 510</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>895 710</b>	<b>192 018</b>	<b>703 692</b>	<b>689 081</b>



### 3.1 - Bilan consolidé

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

Bilan Passif	Notes	30.09.2022	30.09.2021
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital social	-	25 000	25 000
Réserves consolidées	-	400 686	365 188
Résultat net -Part Groupe	-	35 227	29 879
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>-</b>	<b>460 913</b>	<b>420 067</b>
Participation ne donnant pas le contrôle		1 519	1 525
<b>CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS</b>		<b>462 432</b>	<b>421 592</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>6</b>	<b>1 845</b>	<b>1 926</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Passif d'impôts différés	<b>7</b>	4 128	2 700
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	<b>8</b>	149 625	160 097
Passifs financiers long terme	<b>8</b>	14 340	13 913
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>168 093</b>	<b>176 710</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à moins d'un an	<b>8</b>	34 492	31 660
Passifs financiers court terme	<b>8</b>	98	103
Dettes fournisseurs et autres dettes	<b>9</b>	36 259	56 530
Dettes sur immobilisations	<b>9</b>	473	560
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>71 322</b>	<b>88 853</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>703 692</b>	<b>689 081</b>

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

	Notes	30.09.2022	30.09.2021
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>13</b>	84 650	80 401
Achats consommés	-	-845	-923
Charges de personnel	-	-6 167	-6 099
Charges externes	<b>14</b>	-20 228	-16 884
Impôts et taxes	-	-5 686	-5 915
Dotation aux amortissements et dépréciations	<b>15</b>	-15 796	-16 055
Reprise de provisions pour dépréciation	-	897	436
Autres produits d'exploitation	-	952	740
Autres charges d'exploitation	-	-498	-492
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>-</b>	<b>37 278</b>	<b>35 209</b>
Autres produits et charges opérationnels	<b>16</b>	-612	-91
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>-</b>	<b>36 666</b>	<b>35 118</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	-	106	167
Coût de l'endettement financier brut	-	-4 578	-5 212
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER</b>	<b>17</b>	<b>-4 472</b>	<b>-5 045</b>
<b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>	<b>17</b>	<b>4 511</b>	<b>357</b>
<b>CHARGE D'IMPOT</b>	<b>18</b>	<b>-1 341</b>	<b>-398</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>-</b>	<b>35 364</b>	<b>30 032</b>
dont part revenant au Groupe	-	35 227	29 879
dont participation ne donnant pas le contrôle	-	137	153
<b>NOMBRE D'ACTIONS</b>	<b>-</b>	<b>2 414 000</b>	<b>2 414 000</b>
<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>		<b>14,65</b>	<b>12,44</b>
<b>RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION</b>		<b>14,65</b>	<b>12,44</b>

Présentation du résultat global :

<b>RÉSULTAT NET</b>	Ref	<b>35 364</b>	<b>30 032</b>
Écarts de conversion	<b>17</b>	7 475	-2
Ecarts actuariels PIDR	-	78	10
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	<b>8</b>	4 119	1 505
Impôts différés sur instruments dérivés de couverture	-	-	-2
<b>RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>47 036</b>	<b>31 543</b>
Part du groupe	-	46 899	31 390
Participation ne donnant pas le contrôle	-	137	153

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

Tableau des flux de trésorerie	Notes	30.09.2022	30.09.2021
<b>Opérations d'exploitations</b>			
Résultat net	-	35 364	30 032
Amortissements et provisions	1	14 244	15 530
Plus et moins-values de cession	-	1 198	-174
Impôt différé	18	988	-23
Variation du besoin en fonds de roulement	-	1 238	-2 821
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>	<b>53 032</b>	<b>42 544</b>
<b>Opérations d'investissements</b>			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	-13 129	-21 017
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	1	1 762	1 093
Acquisitions d'immobilisations financières	1	-826	-97
Cessions d'actifs financiers	1	802	101
Variation des créances et dettes liées à l'investissement	1	-97	-264
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-230	-
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>-</b>	<b>-11 718</b>	<b>-20 184</b>
<b>Opérations de financements</b>			
Dividendes versés	-	-6 196	-141
Nouveaux emprunts et passifs financiers	8	12 517	13 892
Remboursements d'emprunts et passifs financiers	8	-31 629	-30 166
Variation des comptes courants	-	-21 836	12 427
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	-	-3 878	16
<b>FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT</b>	<b>-</b>	<b>-51 022</b>	<b>-3 972</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>-</b>	<b>-9 708</b>	<b>18 388</b>
<b>TRÉSORERIE À L'OUVERTURE</b>	<b>-</b>	<b>22 534</b>	<b>4 146</b>
<b>TRÉSORERIE À LA CLÔTURE</b>	<b>-</b>	<b>12 826</b>	<b>22 534</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 30/09/2020</b>		<b>25 000</b>	<b>287 928</b>	<b>24 510</b>	<b>50 817</b>	<b>422</b>	<b>388 677</b>	<b>1 513</b>	<b>390 190</b>
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	24 510	-24 510	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-	-	-	-	-	-141	-141
Resultat de l'exercice		-	-	29 879	-	-	29 879	153	30 032
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	1 503	-	1 503	-	1 503
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	10	-	10	-	10
- Écart de conversion		-	-	-	-	-2	-2	-	-2
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations									
<b>Au 30/09/2021</b>		<b>25 000</b>	<b>312 438</b>	<b>29 879</b>	<b>52 330</b>	<b>420</b>	<b>420 067</b>	<b>1 525</b>	<b>421 592</b>
Opérations sur capital		-	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	29 879	-29 879	-	-	-	-	-
Dividendes versés		-	-6 053	-	-	-	-6 053	-143	-6 196
Resultat de l'exercice		-	-	35 227	-	-	35 227	137	35 364
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres		-	-	-	-	-	-	-	-
- Juste valeur des instruments dérivés	8	-	-	-	4 119	-	4 119	-	4 119
- Écarts actuariels PIDR	6	-	-	-	78	-	78	-	78
- Écart de conversion		-	-	-	-	7 475	7 475	-	7 475
Variation de périmètre		-	-	-	-	-	-	-	-
Autres variations									
<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>

## 3.5 - Annexe aux comptes consolidés

### 3.5.1 - Principes comptables et modalités de consolidation

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la société est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400, Courbevoie. Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la place du Luxembourg. Les états financiers consolidés de la société pour l'exercice clos le 30 septembre 2022 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe »). L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placement, et des prestations de services en lien avec la gestion de parcs immobiliers.

#### 3.5.1.1 - Référentiel

Les comptes de l'exercice clos au 30 septembre 2022 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé d'utiliser le modèle de compte de résultat par nature issu de la recommandation 2013-03 du 7 novembre 2013 de l'ANC.

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2021, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

- Amendements IAS 19 ; IFRS 7, IFRS 4, IFRS 16 et IFRS 9 – Réforme des taux d'intérêts de référence phase 2 ;
- Amendements IFRS 16 : Allègements des loyers liés à la covid 19 eu delà du 30 juin 2021 ;

Le Groupe a choisi de ne pas appliquer de façon anticipée pour les comptes consolidés 2021 les normes, interprétations et amendements adoptés par l'Union Européenne mais non entrés en vigueur pour l'exercice considéré ou ceux adoptées par l'IASB mais pas par l'Union Européenne. Il s'agit de :

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

#### Date d'arrêté des comptes :

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 30 janvier 2023.

#### 3.5.1.2 - Choix des sociétés consolidées

La méthode de l'intégration globale est appliquée aux états financiers des entreprises significatives que la société FIDUCIAL REAL ESTATE contrôle de manière exclusive par détention de la majorité des droits de vote.

Les entreprises dans lesquelles FIDUCIAL REAL ESTATE exerce une influence dominante, notamment en ayant la possibilité d'utiliser ou d'orienter l'utilisation de ses actifs, sont également consolidées par intégration globale.

Les sociétés répondant aux critères ci-dessus mais dont l'importance n'est pas significative à l'échelle des comptes consolidés (montant du chiffre d'affaires et/ou total du bilan), ainsi que celles dont les titres ne sont détenus qu'en vue de leur cession ultérieure ont été écartées du périmètre de consolidation.

#### 3.5.1.3 - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 12 mois d'activité de la période du 1<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 Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

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

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

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

#### **3.5.2.4 - Actifs financiers**

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

#### **3.5.2.5 - Stocks**

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

##### **● Coût des stocks :**

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

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

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

#### **3.5.2.6 - Créances locataires et clients**

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

### 3.5.2.7 - Les valeurs mobilières de placement

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

### 3.5.2.8 - Passifs financiers

#### • Dettes financières :

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

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

#### • Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

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

### 3.5.2.9 - Avantages au personnel

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

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

### 3.5.2.10 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

### 3.5.3 - Information relative au périmètre de consolidation

Au 30 septembre 2022, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2022	2021
<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>IMMOGIAL GESTION</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOGIAL</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>PROMOGIAL</b>	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
<b>IMMOGIAL 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>DOMOGIAL</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	
			2022	2021
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL B.V.	41 Meridiann 2801 DA GOUDA - Pays Bas	IG	100%	100%
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 DELAWARE - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 NEW YORK - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%



Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			2022	2021
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 BRUXELLES - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHE	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 PAPEETE - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroz 1204 GENEVE - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PÉRIGORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	

IG = Intégration Globale

#### • Variation de périmètre :

Au cours de la période du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 30 septembre 2022, le périmètre de consolidation intègre l'acquisition de la société Dame du Périgord qui détient un actif immobilier à Sarlat.

### 3.5.4 - Commentaires chiffrés sur les comptes consolidés

#### 3.5.4.1 - Notes sur le bilan consolidé (en milliers d'euros)

##### Note 1 - Actifs immobilisés

Valeurs brutes	30.09.2021	Ecart de conv.	Variation de périmètre	Virement de cpte à cpte	Acq. et créations	Dim.	30.09.2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>	27 466	-		-	-	-295	27 171
<b>TOTAL</b>	<b>27 466</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-295</b>	<b>27 171</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Constructions	13	-		-	-	-	13
Installations techniques	63	-		-	8	-1	70
Autres immobilisations corporelles	709	-		-	64	-468	305
Droits d'utilisations sur im. corporelles	330			-	136	-66	400
<b>Immeubles de placement</b>							
Terrains	113 383	3 063	43	176	179	-625	116 219
Constructions	582 282	12 075	194	8 431	589	-2 450	601 120
Agencements	22 893	158	43	2 672	488	-579	25 675
Installations techniques	1 972	-			-	-	1 972
Immobilisations en cours	71 631	4 081		-11 279	12 512	-365	76 581
Avances et acomptes	-			-			-
<b>TOTAL</b>	<b>793 276</b>	<b>19 377</b>	<b>280</b>	<b>-</b>	<b>13 976</b>	<b>-4 553</b>	<b>822 355</b>
<b>Actifs financiers</b>							
Autres titres immobilisés	-				-	-	-
Autres immo. financières	1 281	4			2 566	-826	3 025
<b>TOTAL</b>	<b>1 281</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 566</b>	<b>-826</b>	<b>3 025</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>822 023</b>	<b>19 381</b>	<b>280</b>	<b>0</b>	<b>16 542</b>	<b>-5 674</b>	<b>852 551</b>

##### Immobilisations incorporelles

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

Ce Fonds de commerce fait l'objet chaque année d'un test d'impairment sur la base :

- De coefficients de chiffre d'affaires variant entre 0,5 et 3 qui sont fonction du caractère récurrent ou cyclique des honoraires concernés. Il s'agit d'une méthode usuelle pour ce type d'activité qui avait été retenue en 2012 pour faire l'offre de valorisation du fonds de commerce UFFI REAM. Ils ont été depuis confirmés par le commissaire aux apports lors de l'opération de fusion intervenue en 2013.
- De multiples de l'EBITDA qui se situent, pour ce type d'activité, entre 7 et 10 selon les dernières opérations connues et des études comme l'indice Argos index Mid market) ..

Il a été conduit pour cet exercice une double approche en retenant la moyenne de l'EBITDA des exercices 2021 et 2022 et l'EBITDA du seul exercice 2022.

Un test de sensibilité sur ces coefficients de -10 % est par ailleurs effectué pour s'assurer que la valeur du goodwill reste supérieure à la VNC.

##### Immobilisations corporelles

Les biens financés en crédit-bail figurent au bilan pour une valeur brute de 41 016 K€, se répartissant comme suit :

- Terrains 9 291 K€
- Constructions 31 725 K€

Les biens détenus à l'Étranger figurent au bilan pour une valeur brute de 192 577 K€ se répartissant comme suit :

- Terrains 31 018 K€
- Bâtiment 161 559 K€

##### Immobilisations en cours

Le poste a été principalement impacté par les nouveaux investissements de l'exercice (+11 732 K€), les écarts de change (- 4 081 K€), l'affectation de biens à l'activité patrimonial pour 780 K€ et les mises en exploitation de l'exercice (- 11 279 K€).

Amortissements et dépréciations	30.09.2021	Ecart de conv. et autres mouv.	Variation de périmètre	Augment.	Diminut.	30.09.2022
<b>Immobilisations incorporelles</b>	1 022	-		375	-295	1 102
<b>TOTAL</b>	<b>1 022</b>	<b>-</b>		<b>375</b>	<b>-295</b>	<b>1 102</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>						
Constructions	13	-		-	-	13
Installations techniques	53	-		5	-1	58
Autres immobilisations corporelles	671			30	-468	233
Droits d'utilisations sur im. corporelles	115			108	-36	187
<b>Immeubles de placement</b>						
Constructions	164 836	2 026		14 515	-2 474	178 903
Agencements	7 681	95	6	1 088	-238	8 632
Installations techniques	1 036			190		1 226
Immobilisations en cours	-	-		-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>174 405</b>	<b>2 121</b>	<b>6</b>	<b>15 936</b>	<b>-3 217</b>	<b>189 252</b>
<b>Actifs financiers</b>						
Autres immobilisations financières	25				-24	1
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-24</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>175 453</b>	<b>2 121</b>	<b>6</b>	<b>16 311</b>	<b>-3 536</b>	<b>190 355</b>

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

- à considérer pour les immeubles en encours et les immeubles acquis sur les trois dernières années que leurs valeurs dans les comptes reflètent leur valeur de marché ;
- à diligenter de manière périodique des expertises sur certains actifs auprès d'experts indépendants ;
- à effectuer en interne des tests de valorisation sur les principaux actifs du groupe représentant deux tiers de la valeur globale. La méthodologie consiste à retenir :
  - pour la méthode par capitalisation des valeurs de loyers (\*) et des taux de rendement de capitalisation (\*) ;
  - pour la valeur par comparaison des prix au m<sup>2</sup>(\*).

(\*) Les données sont issues d'analyses périodiques disponibles auprès d'acteurs reconnus du marché immobilier (broker, sites spécialisés, experts). Les loyers et les taux de rendement retenus varient en fonction de la nature du bien (bureaux, entrepôts & habitations) et de leur localisation (région parisienne et capitales étrangères, grandes métropoles, autres villes).

Pour 2022 les principaux indicateurs retenus sont les suivants :

	Taux de rendement			Loyers moyen /m <sup>2</sup> /an		
	Bureaux	Activités	Habitations *	Bureaux	Activités	Habitations *
Paris / RP & capitales	3,25 à 6,0 %	6,0 à 7,5 %	2,0 à 3,25 %	350 à 750 €/m <sup>2</sup>	100/110 €/m <sup>2</sup>	NS
Grandes métropoles	4,0 à 7,5 %	6,0 à 8,5 %	3,25 à 4,0 %	140 à 210 €/m <sup>2</sup>	35 à 55 €/m <sup>2</sup>	120 à 180 €/m <sup>2</sup>
Province	6,0 à 9 %			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 (elle représente 90 % des revenus locatifs) cela donne un taux de rendement moyen pondéré entre 7 et 8 % pour l'ensemble des revenus locatifs. Sur ces bases, la juste valeur du patrimoine immobilier et l'impact de la variation du taux de rendement de +/- 1 % seraient les suivants :

Avec un taux de rendement de	7 %	8 %
Revenus locatifs	66 371	66 371
La valeur de l'immobilier ressort à	948 157	829 638
Impact de la variation de taux de +1 % sur la valeur d'actif	-118 520	-92 182
Impact de la variation de taux de -1 % sur la valeur d'actif	158 026	118 520

Dans le cadre de l'évolution des taux d'emprunts constatée depuis mi 2022 cette analyse de la valeur des immeubles de placement a été complétée par deux scénarii complémentaires.

- Le premier repose sur l'hypothèse d'une baisse des revenus locatifs de 10 % ce qui ramènerait les valeurs de l'immobilier respectivement à 853 300 K€ pour un taux de 7 % et 746 700 K€ pour un taux de 8 %.
- Le second repose sur une augmentation du taux de rendement de 150 points de base, soit un taux de rendement de 9,5 % ce qui conduirait à une valeur de l'immobilier à 737 500 K€.

## Note 2 - Stocks

Le stock comprend des ensembles immobiliers acquis dans le cadre de l'activité de marchand de biens du Groupe.

Stock en valeur brute au 30.09.2021	6 189
Affectation à l'activité patrimoniale de la foncière	-780
Variation de stocks marchands de biens	863
Stock en valeur brute au 30.09.2022	6 272

## Note 3 - Créances d'exploitation

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

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2022	30.09.2021
Avances et acomptes versés	1 794	2 216
Créances Clients	7 194	7 518
<b>Autres créances</b>		
Créances sociales	17	22
Créances fiscales	2 765	2 606
Comptes courants		-
Créances s/cession immos		-
Débiteurs divers	2 174	2 070
Créances fiscales IS	26	47
Sous total autres créances	4 982	4 745
Charges constatées d'avance	1 097	820
<b>TOTAL</b>	<b>15 068</b>	<b>15 299</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 de 4 449 K€.

### • Dépréciations sur actif courant :

(En milliers d'euros)	30.09.2021	Écart de conversion	Dotations	Reprises	30.09.2022
Dépréciation sur stocks	675		118		793
Dépréciations sur clients et comptes rattachés	161		55	-17	199
Dépréciations sur clients douteux	662		95	-183	574
Dépréciation sur débiteurs divers	97		-	-	97
<b>TOTAL</b>	<b>1 595</b>	<b>-</b>	<b>268</b>	<b>-200</b>	<b>1 663</b>

### • Échéancier des créances clients :

	Non échus	Moins de 30 jours	30 à 60 jours	60 à 90 jours	+ de 90 jours	Total
Créances clients brutes	6 116	39	12	15	327	6 509
Créances clients douteux	107				578	685
Provision pour créances clients					199	199
Provision créances clients douteux	23				551	574

**Note 4 - Trésorerie et équivalent de trésorerie**

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021	VARIATION
Placements de trésorerie	13 565	15 704	-2 139
Disponibilités	8 254	6 913	1 341
<b>Total actif</b>	<b>21 819</b>	<b>22 617</b>	<b>-798</b>
Concours bancaires	-8 993	-83	-8 910
<b>Total passif</b>	<b>-8 993</b>	<b>-83</b>	<b>-8 910</b>
<b>Tresorerie Nette</b>	<b>12 826</b>	<b>22 534</b>	<b>-9 708</b>

**Placements de trésorerie :**

(En milliers d'euros)	30.09.2022		30.09.2021
	Brut	Valeur de marché	Brut
Comptes à terme	13 565	13 565	15 704

Au 30.09.2022, le portefeuille de placements de trésorerie est constitué de comptes à terme. Les comptes à terme sont détenus sur différents établissements bancaires de premier ordre.

Le montant des placements intègre ceux effectués par FIDUCIAL GÉRANCE en conformité avec ses obligations réglementaires pour un montant de 1 525 K€.

Les sociétés du Groupe ne détiennent aucun placement représentant un risque en capital.

**Note 5 - Capitaux propres**

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Au 30 septembre 2022, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair d'une valeur nominale de 10,36 euros.

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

La société, de droit français, FIDUCIAL Financial Services possède plus de 95 % du capital social et des droits de vote de FIDUCIAL REAL ESTATE.

Aucun mouvement n'est intervenu sur l'exercice.

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

Les actions entièrement libérées sont de forme nominative ou au porteur, au choix de l'actionnaire, dans le cadre et sous réserve des dispositions en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs des titres au porteur, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, à l'organisme chargé de la compensation des titres, le nom ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres assemblées d'actionnaires, ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

**Note 6 - Provisions pour risques et charges**

(En milliers d'euros)	30.09.2021	Écarts actuariels	Dotations	Reprises		30.09.2022
				utilisées	non utilisées	
Litiges risques fonciers	528		243			771
Autres risques	188				-14	174
Litiges liés au Personnel	288					288
PIDR et médaille du travail	279	-78	40	-3	-6	232
Risques financiers	644			-264		380
<b>TOTAL</b>	<b>1 926</b>	<b>-78</b>	<b>283</b>	<b>-267</b>	<b>-20</b>	<b>1 845</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 2022 pour tenir compte des données les plus récentes. Conformément à la norme IAS 19 les écarts actuariels ont été comptabilisés en capitaux propres.

- Taux de rotation selon les sociétés :
  - Très faible si < à 5 %
  - Faible entre 5 et 10 %
  - Moyen entre 10 et 15 %
  - Fort si + 15 %
- Méthode de calcul : Rétrospective prorata temporis
- Augmentation des salaires : 1,5 % constant
- Age de départ à la retraite : 67 ans
- Taux de Charges sociales : Entre 22 % et 52,7 % selon la CSP
- Taux d'actualisation Iboxx Euro Corporates AA 10 + 3,74 %
- Base : départ volontaire
- la table de mortalité par génération de 2005 (TGH05 et TGF05) distinguant les hommes et les femmes.
- Les conventions collectives de l'immobilier et du BTP.

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

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

La convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt ou le cas échéant l'économie d'impôt (déficits fiscaux reportables, ...) résultant de ce régime incombe à la société tête de Groupe d'intégration. Aucun impôt ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2022 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Les impôts différés des filiales non intégrées concernent essentiellement les retraitements sur les immeubles de placement et les décalages temporaires.

Les impôts différés du Groupe (France et Étranger) comptabilisés sont les suivants :

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Retraitement immobilier	2 100	1 976
Retraitement IAS 32/39		
Provision pour grosse réparation	-	-
Écart de conversion	1 992	544
Provision pour impôts	36	180
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>		
ARD	-	-
Décalage résultat	-	-
Autres	-	-
<b>Impôts différés nets</b>	<b>4 128</b>	<b>2 700</b>
Actifs d'impôts différés	-	-
Passifs d'impôts différés	4 128	2 700
<b>Impôts différés nets</b>	<b>4 128</b>	<b>2 700</b>

	2022	Variation	2021
Actifs d'impôts différés	-	-	-
Passifs d'impôts différés	4 128	1 428	2 700
<b>Impôts différés nets</b>	<b>4 128</b>	<b>1 428</b>	<b>2 700</b>

<b>Variation</b>	<b>1 428</b>
Incidence Résultat	988
Ajustement provision impôt	-144
Écart de conversion	584
Incidence réserves - Instruments financiers	
<b>Variation</b>	<b>1 428</b>



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

Base Impôts différés société française en milliers d'euros	30.09.2022	30.09.2021
Retraitement crédit bail et passif sur contrat	20 897	18 527
Retraitement immobilier	204 814	194 675
Retraitement IAS 32/39	1 715	-2 303
Provision pour départ à la retraite	-207	-254
Provision pour grosse réparation	4 470	5 405
Provision pour impôts		-
Autres retraitements	7 419	4 028
<b>Différences temporaires fiscalités locales</b>		
Participation	92	191
Décalage résultat <sup>(1)</sup>	-14 669	-16 306
Autres	5 620	8 696
<b>TOTAL BASE IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>230 151</b>	<b>212 659</b>

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

## Note 8 - Passifs financiers

(En milliers d'euros)	30.09.2021	Sousc. Exercice	Remb. exercice	IFRS 16	Autres var. de trés.	Var hors trés.	30.09.2022
<b>EMPRUNTS ÉTAB. DE CRÉDIT</b>							
Emprunts étab. de crédit	172 976	11 800	28 251		5 299		161 824
Dettes de Crédit bail immobilier	16 249		3 013				13 236
Instruments financiers dérivés	2 383				-2 378		5
ICNE	67				-8		59
Concours bancaires et soldes créditeurs	83			8 910			8 993
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>							
Dépôts de garantie	13 590	503	101			6	13 998
Dettes financières diverses	215	144	126				233
Passif sur contrat	210	70	139		65		207
<b>TOTAL</b>	<b>205 773</b>	<b>12 517</b>	<b>31 629</b>	<b>8 910</b>	<b>2 978</b>	<b>6</b>	<b>198 555</b>

Les variations hors trésorerie correspondent :

- pour 5 299 K€ à des écarts de conversion sur les emprunts libellés en monnaie hors euros.
- pour -2 378 K€ à la réévaluation des instruments de couverture en lien avec les hausses des taux d'intérêts.

Les emprunts mobilisés sur l'exercice sont de 11 800 K€ avec pour caractéristiques :

- Emprunts bancaires non hypothécaires d'une durée de 12 ans, à taux variable avec un taux moyen de 1,70 % pour l'exercice, de montants totaux de 4 500 K€.
- Emprunt hypothécaire d'une durée de 15 ans, au taux fixe de 1,86 % pour l'exercice d'un montant de 5 000 K€.
- Prêt travaux d'une durée de 7 ans au taux de 0,88 % fixe d'un montant de 2 300 K€.

• Analyse par échéance :

30.09.2022				
	Montant	À moins d'un an	Entre 1 an et 5 ans	À plus de 5 ans
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	22 355	72 688	66 781
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	3 080	10 156	-
Instruments financiers dérivés	5	5		
ICNE	59	59		
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 998	-		13 998
Dettes financières diverses	233	-	-	233
Passif sur contrat	207	98	109	
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>34 590</b>	<b>82 953</b>	<b>81 012</b>
30.09.2021				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	26 114	77 772	69 090
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248	3 013	11 040	2 195
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383		
ICNE	67	67		
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 590			13 590
Dettes financières diverses	215			215
Passif sur contrat	211	103	108	
<b>TOTAL</b>	<b>205 773</b>	<b>31 763</b>	<b>88 920</b>	<b>85 090</b>

• Analyse par devise :

30.09.2022			
	Total	Euros	Autres devises
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	117 074	44 750
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236	13 236	
Instruments financiers dérivés	5	5	
ICNE	59	59	
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	13 998	13 994	4
Dettes financières diverses	233	233	
Passif sur contrat	207	207	
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>153 801</b>	<b>44 754</b>
30.09.2021			
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>			
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	132 531	40 445
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248	16 248	
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383	
ICNE	67	67	
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83	
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>			
Dépôts de garantie	13 590	13 586	4
Dettes financières diverses	215	215	
Passif sur contrat	211	211	
<b>TOTAL</b>	<b>205 773</b>	<b>165 324</b>	<b>40 449</b>

• **Analyse par taux :**

30.09.2022				
	Total	Fixe	Variable	Variable Swapé
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	161 824	85 685	44 378	31 761
Dettes de Crédit bail immobilier	13 236			13 236
Instruments financiers dérivés	5	5		
ICNE	59	59		
Concours bancaires et soldes créditeurs	8 993	8 993		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 998	13 998		
Dettes financières diverses	233	233		
Passif sur contrat	207	207		
<b>TOTAL</b>	<b>198 555</b>	<b>109 180</b>	<b>44 378</b>	<b>44 997</b>
30.09.2021				
<b>EMPRUNTS AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT</b>				
Emprunts auprès des établissements de crédit	172 976	80 225	58 532	34 219
Dettes de Crédit bail immobilier	16 248			16 248
Instruments financiers dérivés	2 383	2 383		
ICNE	67	67		
Concours bancaires et soldes créditeurs	83	83		
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>				
Dépôts de garantie	13 590	13 590		
Dettes financières diverses	215	215		
Passif sur contrat	211	211		
<b>TOTAL</b>	<b>205 773</b>	<b>96 774</b>	<b>58 532</b>	<b>50 467</b>

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

	Nbre Contrats	VNC Immeuble	Montant CRD <sup>1</sup>	Redevances		
				- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Exercice 2021	3	35 166	16 248	3 013	12 830	405
Exercice 2022	3	34 543	13 236	3 080	10 156	-

<sup>1</sup> CRD = Capital Restant Dû

Les redevances sont calculées sur base du taux en vigueur au 30/09/2022

• **Instruments financiers :**

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

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

Les derniers taux de swap souscrits sur des durées de 12 ans sont entre 0,45 et 1 %.

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

Au 30.09.2022, la juste valeur de nos contrats de Swap est de +1 736 K€ contre -2 383 K€ au 30.09.2021.

Type opération	2022		2021	
	Nominal initial	Valorisation	Nominal initial	Valorisation
Cap / Floor				
Swap Deals	135 376	1 736	158 051	-2 383
Flexi Terme USD				
		<b>1 736</b>		<b>-2 383</b>

### • Covenants :

Notre Groupe est astreint de respecter les covenants annuels suivants :

Établissement de crédit	Montant d'origine (K€)	Covenants ref.	Montant au 30.09.2021	Montant au 30.09.2022
Emprunt n° 1	24 877	R LTV 1	9 855	7 736
Emprunt n° 2	23 000	R LTV 1	3 286	0
Emprunt n° 3	30 682	R LTV 1	4 279	1 622
Emprunt n° 4	48 309	R LTV 1	31 612	27 259
Emprunt n° 5	25 836	R	469	0
Emprunt n° 6	8 437	R LTV 1	2 312	1 612
Emprunt n° 7	2 848	R LTV 1	726	512
Emprunt n° 8	2 020	R LTV 1	1 025	856
Emprunt n° 9	1 616	R ICR2 LTV 1	323	161
Emprunt n° 10*	24 400	R LTV 2	19 900	22 742
Emprunt n° 11	5 000	R LTV 1	0	4 782

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

LTV 1– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 75 %

LTV 2– Capital Restant dû / Valeur des immeubles ≤ 50 %

R – Dette consolidée / Montant annuel des loyers HT < 6

ICR2 - EBITDA / Intérêts financiers ≥ 2,5

### Risques financiers :

Les risques financiers sont exposés dans la note 1.8.2 de notre rapport d'activité.

### Note 9 - Dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros)	Valeurs brutes au	
	30.09.2022	30.09.2021
<b>Fournisseurs</b>	<b>7 799</b>	<b>6 389</b>
Avance acomptes		7
Comptes courants	17 764	39 557
Dettes diverses	1 025	1 149
Dettes sociales	1 412	1 993
Dettes fiscales	7 953	7 193
Dettes fiscales (IS)	276	193
<b>Autres dettes</b>	<b>28 430</b>	<b>50 092</b>
Produits constatés d'avance	30	49
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS ET AUTRES DETTES</b>	<b>36 259</b>	<b>56 530</b>
Dettes sur immobilisations	473	560
<b>TOTAL DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>36 732</b>	<b>57 090</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	6 685	1	1	-	1 113	<b>7 799</b>
Dettes sur immobilisations	364				109	<b>473</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

Le montant de la variation du besoin en fonds de roulement reste peu significatif par rapport au montant total des flux de trésorerie provenant de l'exploitation.

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

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

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

Les actifs et passifs financiers nets par catégorie au 30 septembre 2022 comme suit :

En milliers d'Euros	Au 30.09.2022 valeur au bilan	Actifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers						Actifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers	
		Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs financiers à la juste valeur par le résultat				Prêts et créances		Dérivés de couverture de flux de trésorerie
			Equivalent de trésorerie	Actifs financiers non courants	Dérivés de couverture de juste valeur	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture			
Autres titres immobilisés	450			450					
Prêts	139	-	-	-	-	-	139	-	-
Dépôts et cautionnement	689	-	-	-	-	-	689	-	-
Autres immobilisations financières	1 746				1 741		5		-
ACTIFS NON COURANTS	3 024	-	-	450	1 741	-	833	-	-
Avances et acomptes versés	1 794	-	-	-	-	-	1 794	-	-
Clients	6 421	-	-	-	-	-	6 421	-	-
Créances diverses	5 982	-	-	-	-	-	4 885		1 097
Trésorerie	21 819	-	-	-	-	-	21 819	-	
ACTIFS COURANTS	36 017	-	-	-	-	-	34 920	-	1 097

En milliers d'Euros	Au 30.09.2022 valeur au bilan	Passifs financiers relevant du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers				Passifs exclus du champ d'application de la norme IAS 39 sur les instruments financiers
		Passifs financiers au coût amorti	Passifs financiers à la juste valeur par le résultat		Prêts et créances	
			Equivalent de trésorerie	Dérivés non éligibles à la comptabilité de couverture		
Emprunts à moyen et long terme	149 625	149 625	-	-	-	-
Dépôts de garantie	13 998	13 998	-	-	-	-
Passifs financiers long terme	342	342				
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>163 623</b>	<b>163 623</b>	-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissement de crédit à moins d'un an	34 492	34 492	-	-	-	-
Passifs financiers court terme	98	98				
Fournisseurs	7 799	7 799	-	-	-	-
Autres dettes courantes	19 292	19 292	-	-	-	
Dettes fiscales et sociales	9 641		-	-	-	9 641
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>71 322</b>	<b>61 681</b>	-	-	-	<b>9 641</b>

La valeur comptable des actifs et passifs financiers est représentative de la juste valeur.

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

Le groupe développe deux activités distinctes :

Une Activité Foncière au travers de Escurial et de ses filiales qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. La gestion et le contrôle sont suivis par le même décideur opérationnel.

Elle en dégage des revenus locatifs à savoir des loyers et des refacturations de charges (charges locatives, taxe foncière) en application des baux en vigueur, et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens).

Une Activité Prestataires au travers des filiales de F.A.M et IMMOCIAL SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'oeuvre, travaux, ...). Il en est dégagé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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



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

Secteurs d'activité (en milliers d'euros)	30.09.2022			30.09.2021		
	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé	Activité Foncière	Activité Prestataires	Total consolidé
Chiffre d'affaires externe	66 371	18 279	<b>84 650</b>	63 682	16 718	<b>80 401</b>
Ventes intersectorielles	1 516	5 767	<b>7 283</b>	1 568	5 245	<b>6 813</b>
Résultat opérationnel courant	34 139	3 140	<b>37 278</b>	30 528	4 681	<b>35 209</b>
Coûts de l'endettement financier brut	-4 295	-283	<b>-4 578</b>	-4 854	-357	<b>-5 212</b>
Autres produits et charges opérationnels	-345	-268	<b>-612</b>	-180	89	<b>-91</b>
Actifs	656 900	46 791	<b>703 692</b>	641 395	47 686	<b>689 081</b>
Dettes	214 154	27 106	<b>241 260</b>	216 094	51 395	<b>267 489</b>
Charge d'amortissement	13 440	162	<b>13 603</b>	-13 041	-115	<b>-13 156</b>
Autres charges calculées (reprises - dépréciations)	-1 339	43	<b>-1 296</b>	-2 421	-42	<b>-2 463</b>
Investissements	14 049	156	<b>14 205</b>	20 270	845	<b>21 114</b>

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

#### Note 13 - Chiffres d'affaires

	30.09.2022	30.09.2021
Revenus locatifs	66 371	63 682
Activités Prestataire	18 279	16 718
<b>Total Société</b>	<b>84 650</b>	<b>80 401</b>

#### Revenu locatif

En milliers d'euros	30.09.2022	30.09.2021
Loyers	60 433	57 921
Charges refacturées	5 938	5 761
<b>Total</b>	<b>66 371</b>	<b>63 682</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 aux amortissements

Elles comprennent les amortissements des constructions et agencements selon les principes définis par les méthodes d'évaluation (voir 3.5.2.3).

#### Note 16 - Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels s'établissent à - 612 K€.

Ils se décomposent comme suit :

(En milliers d'euros) Autres produits et charges opérationnelles	30.09.2022	30.09.2021
Autres produits opérationnels non courants	65	56
Produits cession immobilisations	1 762	1 160
Reprise de provisions*	1 698	815
<b>Total Produits</b>	<b>3 525</b>	<b>2 031</b>
Autres charges opérationnelles non courantes	109	410
Valeur nette Comptable des immos cédées	2 960	986
Dotation aux provisions*	1 068	726
<b>Total Charges</b>	<b>4 137</b>	<b>2 122</b>
<b>TOTAL</b>	<b>-612</b>	<b>- 91</b>

\*Dont provisions dotées à hauteur de 718 K€ et reprises effectuées à hauteur de 1 271 K€, conformément à la norme IAS 36 (Actifs).

## Note 17 - Résultat financier

### • Coût de l'endettement financier :

Le coût de l'endettement financier enregistre les frais financiers et de couverture (swap) sur les moyens de financement mis à la disposition de l'entreprise.

### • Autres produits et charges financiers :

Au titre de l'exercice 2022 du fait de l'exposition du Groupe au risque de change lié au développement de ses activités en Suisse et aux U.S.A, la société a dégagé un écart de change positif de 4 355 K€ contre un écart positif de 332 K€ au 30.09.2021.

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

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

Devise	2022		2021	
	USD	CHF	USD	CHF
Taux moyen	0,9219	0,9775	0,8363	0,9198
Taux clôture	1,0259	1,0459	0,8636	0,9234

L'exercice 2021/2022 est marqué par une progression significative du cours du dollar (USD) et du Franc suisse (CHF) avec :

- Une progression des cours de clôture entre le 30/09/2021 et le 30/09/2022 de 18.8 % pour l'USD et de 13.3 % pour le CHF ;
- Une progression du cours de change moyen entre les deux exercices de +10.2 % pour l'USD et de 6.3 % pour le CHF.

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

POSTES	IMPACT VARIATION DES COURS DE CHANGE
<b>SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT</b>	
Autres produits et charges financiers	Compte de résultat : +4.3 M€
Charge d'impôt	Note 18 Charges d'Impôts : 1 M€
Tableau de passage du résultat net au résultat global	Écart de change passé par les capitaux propres pour 7.5 M€
<b>SUR LE BILAN</b>	
Actif : immeubles de placement	Cf. annexe note 1 actifs immobilisés brut et amortissement et dépréciation colonne écart de conversion +19.4 M€ et 2.1 M€
Passif : variation des capitaux propres	Cf. tableau de variation des capitaux propres colonne écart de conversion : 7.5 M€
Passifs d'impôts différés	Note 7 impôts différés : 2.0 M€
Passifs financiers	Note 8 colonne variation hors trésorerie : 5.3 M€
<b>SUR LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE</b>	
Incidence des variations de taux de change	-3.9 M€

## Note 18 - Charges d'impôt

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Impôts exigibles	353	421
Impôts différés	988	-23
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>1 341</b>	<b>398</b>

Cf. note 7 de l'annexe

**Note 19 - Information sur les parties liées**

Nature des transactions (en milliers d'euros)	Montants au 30.09.2022		Montants au 30.09.2021	
	Échéance	Parties liées	Échéance	Parties liées
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>				
Dépôts et cautionnement	> 1 an	270	> 1 an	271
<b>ACTIFS COURANTS</b>				
Créances clients	< 1 an	3 522	< 1 an	4 103
Autres créances	< 1 an	192	< 1 an	369
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>				
Dettes financières diverses	> 1 an	13 450	> 1 an	13 079
<b>PASSIFS COURANTS</b>				
Dettes fournisseurs	< 1 an	1 472	< 1 an	1 321
Dettes diverses	< 1 an	17 764	< 1 an	39 557
<b>AU COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
Chiffre d'Affaires	-	64 388	-	62 604
Charges externes	-	6 755	-	6 749
Charges de trésorerie	-	89	-	159

**3.5.4.3 - Rémunérations des principaux dirigeants :**

La rémunération fixe totale des mandataires sociaux et des directions opérationnelles au titre de l'exercice 2021/2022 est de 587 K€.

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

**3.5.4.4 - Effectifs :**

Par catégorie	30.09.2022	30.09.2021
Cadres	51	46
Employés et ouvriers	53	49
<b>TOTAL</b>	<b>104</b>	<b>95</b>

**3.5.4.5 - Engagements financiers :**

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Autres	1 800	1 500
Frais financiers variables sur emprunts garantis	23 147	25 821
Autres garanties sur emprunts	51 125	55 705
<b>TOTAL</b>	<b>76 072</b>	<b>83 026</b>
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>		
Cautions reçues*	7 599	9 634
<b>TOTAL</b>	<b>7 599</b>	<b>9 634</b>
(*) dont parties liées	7 599	9 634

**3.5.4.6 - Dettes garanties par des sûretés réelles :**

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	125 075	134 464

**3.5.4.7 - Honoraires des commissaires aux comptes**

(En milliers d'euros)	CABINET ESCOFFIER	CABINET BOREL & Associés	OLIVIER De BONHOME	TOTAL
Honoraires relatifs aux missions légales de certification	99,4	75,5	8,2	183,1
Honoraires relatifs aux autres services	1,5			1,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,9</b>	<b>75,5</b>	<b>8,2</b>	<b>184,6</b>

**3.5.4.8 - Evénements postérieurs à la clôture**

Bien que l'activité du Groupe ne soit pas exposée directement aux conséquences de la crise Ukrainienne, une vigilance importante est apportée aux impacts indirects tels que la hausse des coûts de construction et la remontée des taux d'emprunts.

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

### FIDUCIAL REAL ESTATE

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

### Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés Exercice clos le 30 Septembre 2022

**Cabinet ESCOFFIER**  
40, rue Laure Diebold  
69009 LYON

**Cabinet BOREL et ASSOCIÉS**  
Immeuble ODIN -  
17 rue Louis Guérin  
69626 VILLEURBANNE CEDEX

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

### **RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

#### **Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022**

À l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

#### **1. OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2022**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

#### **2. FONDEMENT DE L'OPINION**

##### **● Référentiel d'audit**

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

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

##### **● Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er octobre 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014.

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

##### Pour le Cabinet ESCOFFIER :

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

Pour le Cabinet BOREL ET ASSOCIÉS : Néant.

#### **3. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT**

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

ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

#### ● **Évaluation des immeubles de placement**

##### ■ *Risques identifiés*

Les immeubles de placement comptabilisés dans les comptes consolidés au 30 Septembre 2022 s'avèrent très significatifs et représentent l'essentiel des actifs du bilan consolidé.

Les notes « 3.5.2.3 - Immeubles de placement » et « 3.5.4.1 Note 1 - Actifs immobilisés » définissent leurs modalités de comptabilisation et d'évaluation. Elles précisent notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

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

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

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

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

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

### ● Désignation des Commissaires aux comptes

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

Au 30 Septembre 2022, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 29<sup>ème</sup> année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

### ● Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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



incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

#### ● **Rapport au comité d'audit**

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2023

Les commissaires aux comptes inscrits

**Cabinet ESCOFFIER**  
Sylvie CASTEL-SAMES

**Cabinet BOREL et ASSOCIÉS**  
Olivier DURAND

# 4

# Comptes annuels



Orange (84)

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

ACTIF	Notes	30.09.2022			30.09.2021
		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 IMMOBILISE</b>		<b>17 822</b>	<b>-</b>	<b>17 822</b>	<b>17 822</b>
Autres créances	2	69 968	-	69 968	74 754
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3	12 069	-	12 069	12 687
Charges constatées d'avance	4	21	-	21	20
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>82 058</b>		<b>82 058</b>	<b>87 461</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>99 880</b>		<b>99 880</b>	<b>105 283</b>

PASSIF	Notes	30.09.2022	30.09.2021
Capital social	5	25 000	25 000
Primes d'émission			
Réserve légale		2 500	2 500
Autres réserves			
Report à nouveau		28 148	34 170
Résultat		8 399	13
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>64 047</b>	<b>61 683</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	102	127
Dettes fiscales et sociales		-	-
Autres dettes	2	35 520	43 261
<b>DETTES</b>		<b>35 622</b>	<b>43 389</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>99 880</b>	<b>105 283</b>

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

(En milliers d'euros)	Notes	30.09.2022	30.09.2021
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		-	-
Autres achats et charges externes		275	321
Impôts, taxes et versements assimilés		2	1
Dotation d'exploitation		-	-
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>277</b>	<b>322</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-277</b>	<b>-322</b>
Produits financiers de participations		8 515	10
Autres intérêts et produits assimilés		265	402
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>6</b>	<b>8 780</b>	<b>412</b>
Intérêts et charges assimilées		106	178
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>6</b>	<b>106</b>	<b>178</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>6</b>	<b>8 674</b>	<b>234</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>		<b>8 397</b>	<b>-88</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2	-
Produits exceptionnels sur opérations de capital		-	2
Reprises Provisions dépréciation		-	100
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>102</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de capital		-	-
Dotations exceptionnelles aux amort., dépréciations et prov.		-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>102</b>
Impôt sur les bénéfices	11	-	-
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>8 399</b>	<b>13</b>

## 4-3 : Annexe aux comptes annuels

### 4.3.1 - Faits caractéristiques de l'exercice

Néant.

### 4.3.2 - Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

#### • Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

##### **Titres de participations :**

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

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

##### **Créances :**

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

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

##### **Valeurs mobilières de placement :**

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



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

### Note 1 - Immobilisations financières

Valeurs brutes	30.09.2021	Augmentation	Diminution	Autres mouvements	30.09.2022
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	6	6	-
Autres créances	69 962	69 962	-
Charges constatées d'avance	21	21	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>69 995</b>	<b>69 989</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	102	102	-	-
Dettes fiscales	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	35 520	35 520	-	-
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>35 622</b>	<b>35 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 3 - Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie active s'élève à 12 069 K€ dont 29 K€ de disponibilités et 12 040 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	90	-	16	-	-
Publications, annonces et insertions	5	-	3	-	-
Frais bancaires	4	-	-	-	-
Impôts et taxes	-	-	-	-	6
Cotisations	-	-	2	-	-
Intérêts et charges financières assimilées	-	-	-	-	-
Produits financiers	-	-	-	-	146
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>-</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>152</b>



**Note 5 - Capital**

Au 30 septembre 2022, le capital social est de 25 000 000 €. Il est divisé en 2 414 000 actions ordinaires de même catégorie, entièrement libérées, émises au pair.

**Note 6 - Résultat financier**

Le résultat financier s'élève à 8 674 K€. Il est principalement composé des produits financiers des participations.

**Note 7 - Résultat exceptionnel**

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	2	
Produits exceptionnels sur opérations de capital		2
Reprises Provisions dépréciation		100
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>2</b>	<b>102</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>2</b>	<b>102</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	69 962
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1
Dettes sur immobilisations	-
Autres dettes	35 520
Produits de participations	8 515
Autres produits financiers	187
Charges financières	106

**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	71 894 292	100 %	16 649 475	13 012 079	1 777 629
IMMOICIAL S.A.S	100 000	3 253 507	100 %	100 000	2 547 444	1 790 843
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT S.A.S	1 000 000	17 735 982	100 %	1 000 000	5 868 117	-

## 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 50€, ne figure donc dans les états financiers au 30.09.2022.

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

(En milliers d'euros)	30.09.2022	30.09.2021
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>		
Avals, cautions	121 685	126 275

### **Note 13 - Evénements 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	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois	30.09.2019 12 mois	30.09.2018 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	8 399 053	-86 613	4 151 277	8 535 961	8 576 246
Impôts sur les bénéfices	50	25	-	25	-530
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dotations amort. et provisions	-	100 000	338 572	-	-
Résultat net	8 399 003	13 362	4 489 848	8 535 936	8 576 776
Résultat distribué	6 638 500 <sup>(1)</sup>	6 035 000	-	-	4 586 600
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	3,48	-0,04	1,72	3,54	3,55
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	3,48	0,01	1,86	3,54	3,55
Dividende attribué	2,75 <sup>(1)</sup>	2,50	-	-	1,90
<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

### 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 2022

**Cabinet ESCOFFIER**  
40, rue Laure Diebold  
69009 LYON

**Cabinet BOREL et ASSOCIÉS**  
Immeuble ODIN -  
17 rue Louis Guérin  
69626 VILLEURBANNE CEDEX

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

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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

À l'assemblée générale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE,

#### 1. OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **FIDUCIAL REAL ESTATE** relatifs à l'exercice clos le **30 Septembre 2022**, établis en milliers d'euros, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### 2. FONDEMENT DE L'OPINION

##### ● **Référentiel d'audit**

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

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

##### ● **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) N°537/2014.

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

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

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

## ● Titres de participations

### ■ Risques identifiés

Les titres de participations détenus par votre société et figurant dans les comptes annuels clos au 30 Septembre 2022 s'élèvent à 17 816 K€.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ● Avances en comptes courants

### ■ Risques identifiés

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

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

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

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

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

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

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

## 4. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

### ● **Autres informations**

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

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

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

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

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

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

### ● **Désignation des Commissaires aux comptes**

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

Au 30 Septembre 2022, le Cabinet BOREL ET ASSOCIES et le Cabinet ESCOFFIER étaient dans la 29ème année de leur mission sans interruption. Les titres de la société étaient déjà admis aux négociations sur un marché réglementé lors de leurs prises de fonctions.

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

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

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

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

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

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

### ● **Objectif et démarche d'audit**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable



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

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

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

En outre :

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

#### ● **Rapport au comité d'audit**

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

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

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

Fait à Lyon et Villeurbanne, le 31 Janvier 2023

Les commissaires aux comptes inscrits

**Cabinet ESCOFFIER**  
Sylvie CASTEL-SAMES

**Cabinet BOREL et ASSOCIÉS**  
Olivier DURAND

## 5 : Attestation du Rapport Financier Annuel

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

Bertrand Cote  
Président du Conseil d'Administration





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)