

Rapport de Gestion - Société & Groupe - 2022



Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle pour vous rendre compte de l'activité de notre société et du groupe, ainsi que des résultats de notre gestion durant l'exercice clos le 30 septembre 2022.

Nous vous présentons ci-après notre rapport de gestion et soumettons à votre approbation les comptes annuels et consolidés dudit exercice.

Sommaire

Rapport de gestion de la Société et du Groupe	page 5
Faits significatifs de l'exercice	page 6
Activités du groupe	page 8
Présentation des comptes de l'exercice	page 12
Perspectives d'avenir	page 14
Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé	page 14
Autres éléments d'information	page 14
Informations sociales et environnementales	page 16
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°)	page 19
Vérification des mandats arrivant à échéance	page 22
Présentation et texte des projets de résolutions	page 22
Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)	page 25

1

Rapport de gestion de la Société et du Groupe



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	-	-
Total	6 035 001	-	-

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

1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

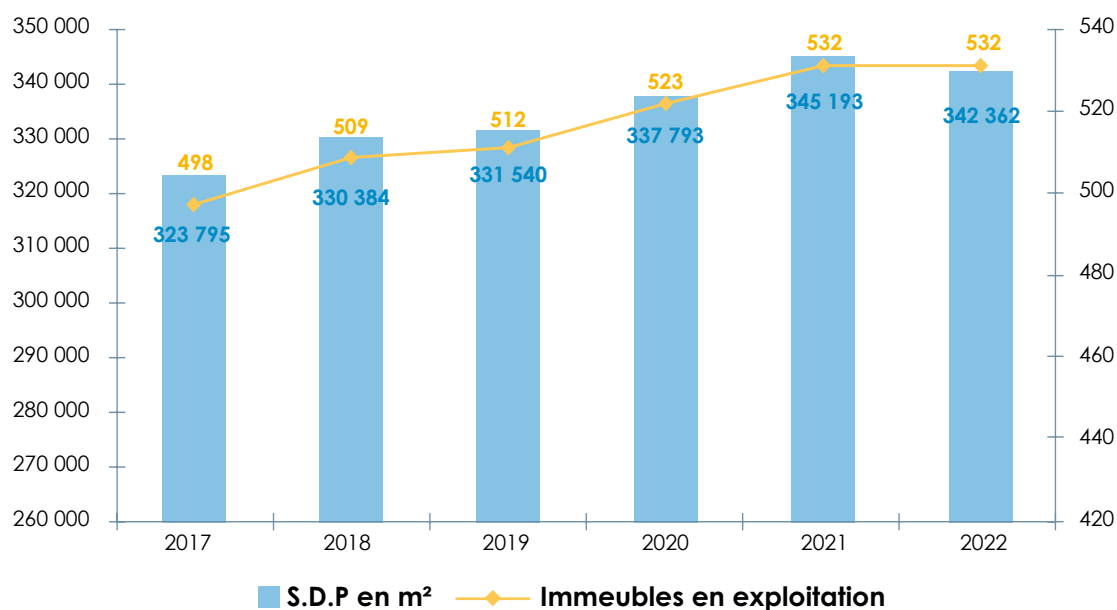
- Un chiffre d'affaires de 84,7 M€ en hausse de +4,3 M€ (+5,3 %).
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 35,2 M€ à 37,3 M€ et un résultat opérationnel de 36,7 M€ contre 35,1 M€ en 2021 (+ 4,6 %) M€.
- Un résultat net part du groupe de 35,2 M€ contre 29,9 M€ l'exercice précédent intégrant 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
Surfaces totales (en m² S.D.P)	342 362	345 193	337 793	331 540

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
Total Patrimoine	532	342 362	319 368

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

1.1.5 - Acquisitions et investissements au cours de l'exercice

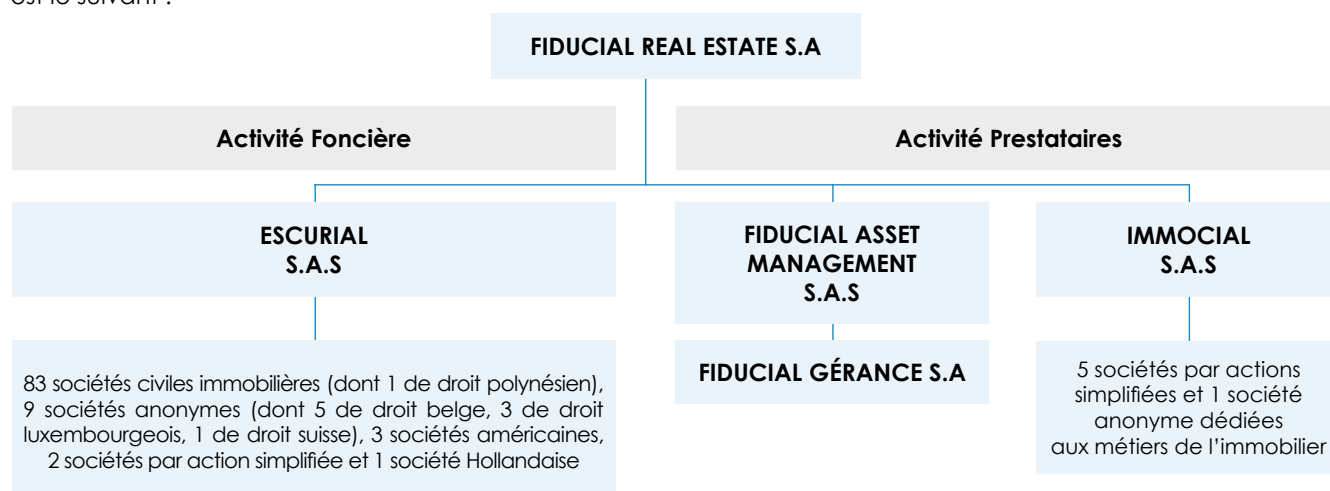
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

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

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.

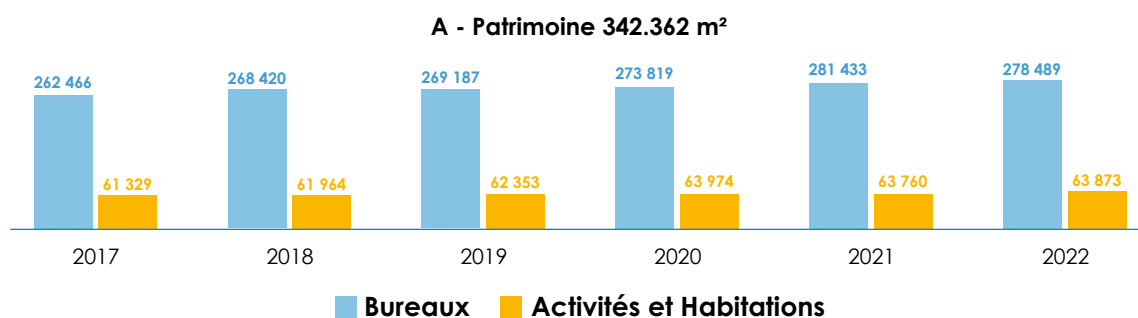
Le groupe détient des actifs en France mais également :

- 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^{er} octobre 2021, le patrimoine immobilier a évolué de la façon suivante :

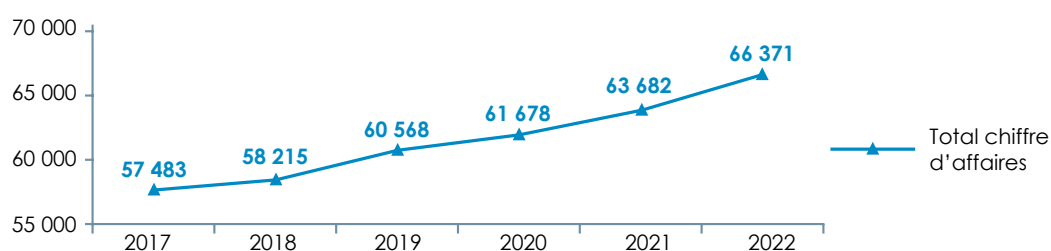
Situation du Patrimoine (en m² S.D.P)	Nb Sites	Surface en m² S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2021	532	281 433	63 760	345 193
+ Constructions	1	113		113
+ Acquisitions	3	512		512
- Cessions	-4	-3 684		-3 684
+/- ajustement surfaces*		115	113	228
Total au 30/09/2022	532	278 489	63 873	342 362

* 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€

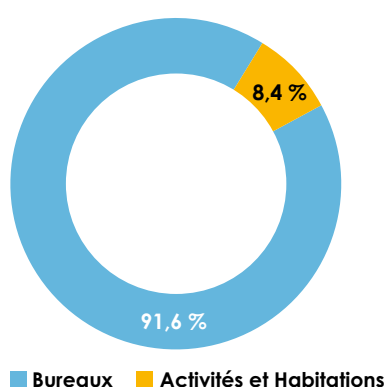
Les revenus locatifs s'établissent à 66,4 M€ contre 63,7 M€ l'an dernier soit en progression de 4,2 %.



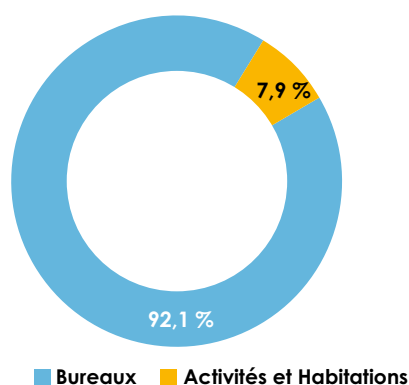
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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 m² 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 ²	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 m² et 2 501 K€ de loyers cumulés.

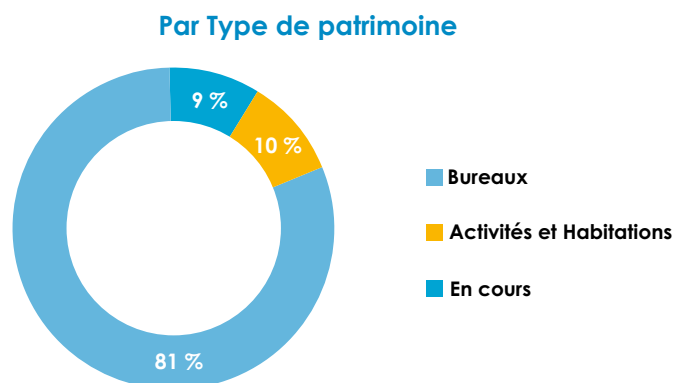
D - Informations sur sites principaux

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
TOTAL Sélection			94 830	89 071	25 927

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

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
Total	18 279	16 718	18 270

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	-	-	-
Résultat net	8 399	13	4 490

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

1.4 - Perspectives d'avenir

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

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

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

La société reste toutefois 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 36 735 K€. 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 - Affectation du résultat de la société :

Bénéfice de l'exercice 8 399 002,63 €

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur 28 147 971,48 €

Formant un bénéfice distribuable de 36 546 974,11 €

Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires 6 638 500,00 €

Soit un dividende de 2,75 € par action

Le Solde au compte « report à nouveau créditeur » 29 908 474,11 €

(*) La proposition de distribution de dividendes sera soumise au vote des actionnaires seulement si, à la date de l'Assemblée Générale, aucune mesure n'a placé ladite distribution sous contrainte.

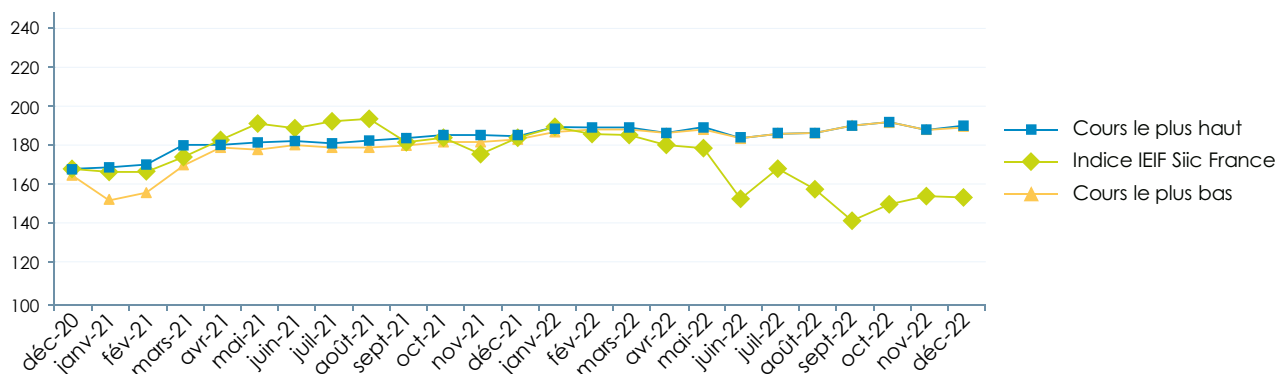
1.6.4 - Tableau des résultats des cinq derniers exercices :

Au présent rapport est annexé (annexe du présent document), conformément aux dispositions de l'article R.225-102 du Code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq (5) derniers exercices.

1.6.5 - 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
Variation	26 %	36 %

1.6.6 - 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.

1.6.7 - Événements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

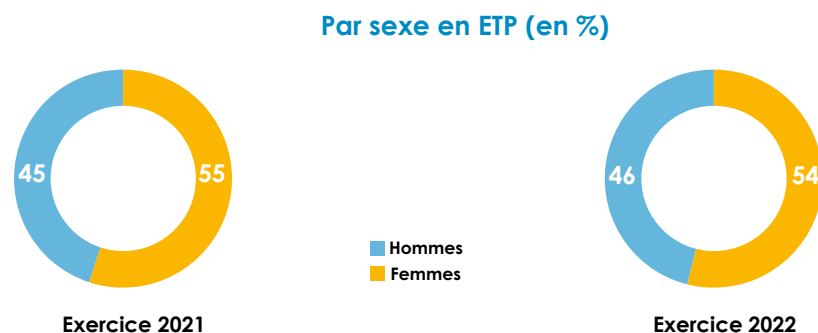
1.7 - Informations sociales et environnementales

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 ⁽¹⁾	2 484	1 946	2 488
Rejets de GES en Kg/ m² ⁽¹⁾	12.5	13.6	9.3
Référence nationale	18	16 ⁽²⁾	16 ⁽³⁾

⁽¹⁾ Données exprimées en t CO₂ éq/an

⁽²⁾ Selon OID (Baromètre 2019 de la performance énergétique bureaux)

⁽³⁾ 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 CO₂ 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 CO₂ 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 CO₂ s'établit à 9.3 kg CO₂ éq/ m² pour une moyenne nationale de 14 kg CO₂ éq/m² selon le dernier rapport OID 2022.

Dans le but de poursuivre la réduction de ses consommations et rejets de CO₂, 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^{er} 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€. 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 - Vérification des mandats arrivant à échéance

1.9.1 - Mandats des administrateurs

Aucun mandat d'administrateur n'arrive à échéance à l'issue de la prochaine Assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2022.

1.9.2 - Mandats des Co-Commissaires aux Comptes

Aucun mandat de Co-Commissaire aux Comptes n'arrive à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2022.

1.10 - Présentation et texte des projets de résolutions

Les résolutions proposées par votre conseil portent sur :

- L'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice,
- L'affectation du résultat de l'exercice,
- L'approbation des conventions réglementées,
- Les pouvoirs en vue des formalités.

Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2022

Présentation

Dans le cadre des 1^{ère} et 2^{ème} résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 30 septembre 2022 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes, faisant ressortir respectivement un bénéfice de 8 399 002,63 euros et un résultat net de l'ensemble consolidé de 35,2 millions d'euros.

Au niveau du Groupe, le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de 28 670 euros, ainsi que l'impôt correspondant.

Ces comptes ont été certifiés sans réserve par les Commissaires aux comptes.

L'activité et les résultats de cet exercice sont présentés au sein du Rapport Financier Annuel de la Société ainsi que dans le Rapport Annuel disponible sur le site de la Société : www.fiducial-real-estate.fr

Première résolution

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2022 – Rapport de gestion – Déclaration de Performance Extra-Financière – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Rapport de l'organisme de vérification – Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2022 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,

- des rapports du Conseil d'administration, des Commissaires aux comptes et de l'organisme de vérification, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés faisant apparaître un bénéfice de **8 399 002,63 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale constate qu'aucune dépense et charge visée par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts n'a été engagée au titre de l'exercice écoulé.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Deuxième résolution

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2022 – Rapport de gestion – Déclaration de Performance Extra-Financière – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Rapport de l'organisme de vérification – Quitus aux administrateurs

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2022 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration, des Commissaires aux comptes et de l'organisme de vérification,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 septembre 2022 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de **35,2 millions d'euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale approuve le montant des dépenses et charges visées par les articles 223 quater et 39-4 du Code général des impôts, soit la somme de 28 670 euros au niveau du Groupe, ainsi que l'impôt correspondant.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne aux administrateurs quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

Résolution 3 : Affectation de résultat et distribution de dividendes

Présentation

Sous la 3^{ème} résolution, il vous est proposé de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2022 et de constater le montant du bénéfice distribuable.

Il est ainsi proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 2,75 € par actions.

Troisième résolution

Affectation du résultat de l'exercice et distribution de dividendes

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des rapports du Conseil d'administration et des commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,

décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de **8 399 002,63 €** de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice **8 399 002,63 €**

Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur **28 147 971,48 €**

Formant un bénéfice distribuable de **36 546 974,11 €**

Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires **6 638 500,00 €**

Soit un dividende de 2,75 € par action

Le Solde au compte « report à nouveau créditeur » **29 908 474,11 €**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale constate, en outre, qu'au titre des trois derniers exercices, des dividendes ont été distribués par la société dans les conditions suivantes :

Exercices	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2021
	€	€	€
Éligibles (*)	-	-	132 288
Non éligibles (*)	-	-	5 902 713
Total	-	-	6 035 001

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

Résolution 4 : Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce

Présentation

Sous la 4^{ème} résolution il vous est demandé d'approuver le rapport des Commissaires aux comptes visés à l'article L.225-38 du Code de commerce et de prendre acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application de l'article n'a été conclu au cours de l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Approbation des conventions relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce – Rapport sur les conventions réglementées

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance :

- du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, prend acte qu'aucune convention entrant dans le champ d'application dudit article n'a été conclue ou s'est poursuivie au titre de l'exercice écoulé.

Résolution 5 : Pouvoirs en vue des formalités

Présentation

La 5^{ème} résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

Cinquième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement des formalités requises.

Nous vous demandons de donner acte aux membres du Conseil d'administration des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver les comptes annuels et les comptes consolidés de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés et de ratifier les propositions de votre Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration

2

Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)



Gourdin (56)

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
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000	25 000 000
Nombre d'actions					
- ordinaires	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000	2 414 000
- à dividende	-	-	-	-	-
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion obligatoire	-	-	-	-	-
- par droit de souscription	-	-	-	-	-
OPÉRATIONS et RÉSULTATS					
Chiffre d'affaires H.T.	-	-	-	-	-
Résultat avant impôts, participation, dotations amort. et provisions	8 399 053	-86 613	4 151 277	8 535 961	8 576 246
Impôts sur les bénéfices	50	25	0	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 ⁽¹⁾	6 035 000	-	-	4 586 600
RÉSULTAT PAR ACTION					
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 ⁽¹⁾	2,50	-	-	1,90
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.



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