



**FIDUCIAL**  
REAL ESTATE

# Rapport Annuel 2023





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 2023.

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

---

## Sommaire

---

<b>Rapport de gestion de la Société et du Groupe</b> .....	page 5
<b>Faits significatifs de l'exercice</b> .....	page 6
<b>Activités du groupe</b> .....	page 8
<b>Présentation des comptes de l'exercice</b> .....	page 12
<b>Perspectives d'avenir</b> .....	page 14
<b>Activité des filiales au cours de l'exercice écoulé</b> .....	page 14
<b>Autres éléments d'information</b> .....	page 14
<b>Informations sociales et environnementales</b> .....	page 16
<b>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°)</b> .....	page 19
<b>Vérification des mandats arrivant à échéance</b> .....	page 22
<b>Résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire annuelle</b> .....	page 22
<b>Résultats financiers au cours des cinq derniers exercices (chiffres en euros)</b> ...	page 26





1

# Rapport d'activité du Groupe et de la société



Objet (19)

## 1.1 - Faits significatifs de l'exercice

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

Résultats consolidés (en K€)	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires	86 959	84 650	80 401
<i>Dont loyers, charges locatives et divers</i>	69 809	66 371	63 682
Résultat opérationnel courant	39 030	37 278	35 209
Résultat opérationnel	38 813	36 666	35 118
Bénéfice net	32 235	35 364	30 032
Bénéfice net part du groupe	32 082	35 227	29 879
Résultat net par action (en euros)	13,35	14,65	12,44
Capitaux propres consolidés	484 494	462 432	421 592
Dettes financières	193 653	198 555	205 773
Dettes financières nettes*	158 939	162 738	169 566
Coûts de l'endettement financier	-5 763	-4 472	- 5 045

\* 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)	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
	€uros	€uros	€uros
Eligibles (*)	145 516	132 288	-
Non éligibles (*)	6 492 984	5 902 713	-
<b>Total</b>	<b>6 638 500</b>	<b>6 035 001</b>	<b>-</b>

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

Pour rappel, l'absence de dividendes versés en 2020 est liée au Covid.

### 1.1.3 – Principaux indicateurs opérationnels

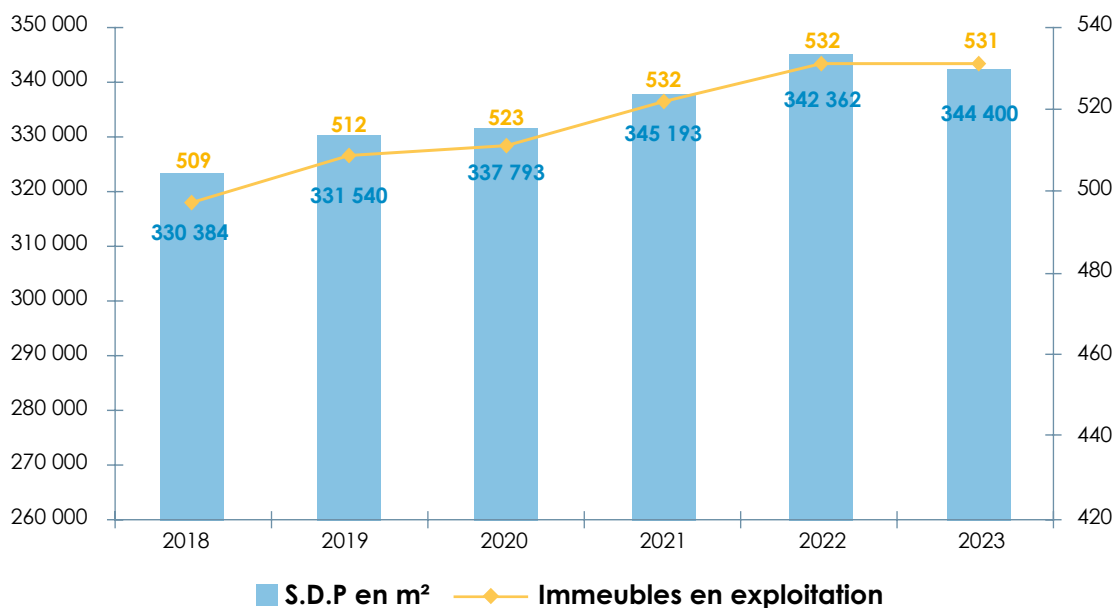
- Un chiffre d'affaires de 87 M€ en hausse de +2.3 M€ (+2.7 %).
- Le résultat opérationnel courant progresse passant de 37.2 M€ à 39 M€ et un résultat opérationnel de 38.8 M€ contre 36.7 M€ en 2022 (+ 5.7 %).
- Un résultat net part du groupe de 32.1 M€ contre 35.2 M€ l'exercice précédent intégrant pour l'exercice clos au 30.09.2023 un effet de change net d'impôt différé de -0.3 M€ contre un effet de change de +3.3 M€ l'exercice précédent.
- Hors effet de change le résultat net part du groupe ressort à 32.4 M€ contre 31.9 M€ pour l'exercice précédent.
- Un patrimoine de 531 sites en exploitation représentant 344.400 m<sup>2</sup>.
- Un endettement net de 158.9 M€ contre 162.7 M€ l'an dernier.

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

Patrimoine	2023	2022	2021	2020
Nombre de sites	531	532	532	523
Surfaces immeubles de bureau en m <sup>2</sup> S.D.P	279 954	278 489	281 433	273 819
Surfaces immeubles d'activités et habitation en m <sup>2</sup> S.D.P	64 446	63 873	63 760	63 974
<b>Surfaces totales (en m<sup>2</sup> S.D.P)</b>	<b>344 400</b>	<b>342 362</b>	<b>345 193</b>	<b>337 793</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	203	29 102	27 405
Biens de 250 à 2.500 m²	306	198 282	184 133
Biens de 2.500 m² à 10.000 m²	19	74 644	69 988
Biens > à 10.000 m²	3	42 372	40 215
<b>Total Patrimoine</b>	<b>531</b>	<b>344 400</b>	<b>321 741</b>

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

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

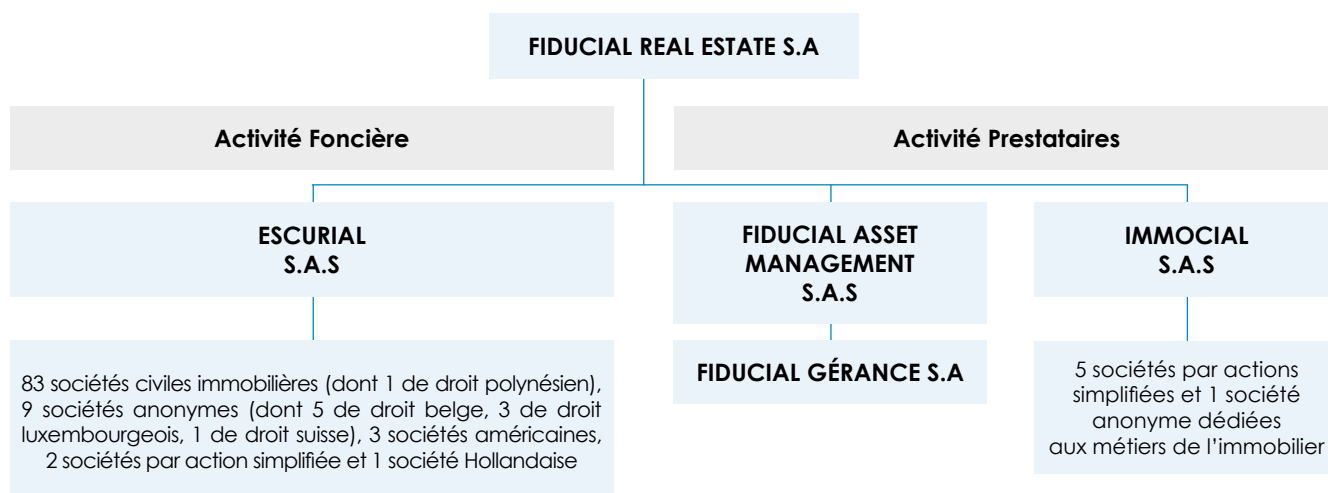
FIDUCIAL REAL ESTATE a poursuivi un programme d'investissements correspondant à l'acquisition de biens immobiliers.

Les opérations en cours de travaux ou de livraison au 30.09.2023 représentent une valeur de 86,1 M€.

Le carnet d'opérations représente un total de 16.330 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 2023, est le suivant :



## 1.2 - Activités du groupe

### 1.2.1 - Données globales sur l'activité du groupe

Le groupe développe deux activités distinctes :

■ **1.2.1.a** - Une Activité Foncière au travers de Escorial et de ses filiales (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) qui détiennent des actifs immobiliers en France et à l'Étranger destinés à la location. Les actifs concernés sont des immeubles de bureaux et des immeubles d'activités & habitation. De manière accessoire, la Foncière développe des opérations de marchands de biens dont les actifs sont enregistrés en stock. Les données financières sont reprises dans celle du secteur d'Activité Foncière (§ 1.2.2).

Elle en dégage des revenus locatifs en application des baux en vigueur et occasionnellement, des ventes de biens (en marchands de biens). Les données chiffrées sont présentées en paragraphe 1.2.2 - F : tableau ventilation du montant net du chiffre d'affaires Foncière par type de patrimoine.

■ **1.2.1.b** - Une activité Prestataires (CF organigramme en 1.1.6 et périmètre 3.5.3) au travers des filiales de FIDUCIAL Asset Management et Immocial SAS. Cela recouvre des prestations de gestion (gestion locative et asset management), de transactions (commercialisation d'actifs immobiliers et souscriptions de parts de SCPI) et de gestion technique (maîtrise d'œuvre, travaux, ...). Il en est dérogé des revenus qui conformément aux usages de la profession correspondent à :

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

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

En milliers d'euros	2023			2022		
	Foncière	Prestataires	Total	Foncière	Prestataires	Total
CA Consolidé	69 809	17 150	86 959	66 371	18 279	84 650
Résultat Opérationnel courant	36 206	2 824	39 030	34 139	3 140	37 278
Résultat Opérationnel	36 265	2 548	38 813	33 794	2 872	36 666

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

	Exercice 2023				Exercice 2022			
	Europe	France	Monde hors Europe	Total	Europe	France	Monde hors Europe	Total
<b>Activité foncière</b>								
Nombre de sites	18	496	17	<b>531</b>	17	495	20	<b>532</b>
en m <sup>2</sup>	19 120	311 883	12 797	<b>344 400</b>	19 223	309 506	13 633	<b>342 362</b>
Revenus locatifs	3 926	62 201	2 864	<b>68 991</b>	3 753	59 867	2 751	<b>66 371</b>
Ventes activités marchands de biens		819		<b>819</b>				
Valeur des actifs non courants	133 051	474 226	36 070	<b>643 347</b>	128 034	465 081	42 060	<b>635 445</b>
<b>Activités prestataires</b>								
Chiffre d'affaires en k€		17 150		<b>17 150</b>	-	18 279	-	<b>18 279</b>
Valeur des actifs non courants		26 787		<b>26 787</b>		26 751		<b>26 751</b>

### 1.2.2 - Données sur l'activité foncière

FIDUCIAL REAL ESTATE exploite un patrimoine immobilier de 344.400 m<sup>2</sup> de S.D.P au 30 septembre 2023 quasi stable par rapport à l'an dernier.

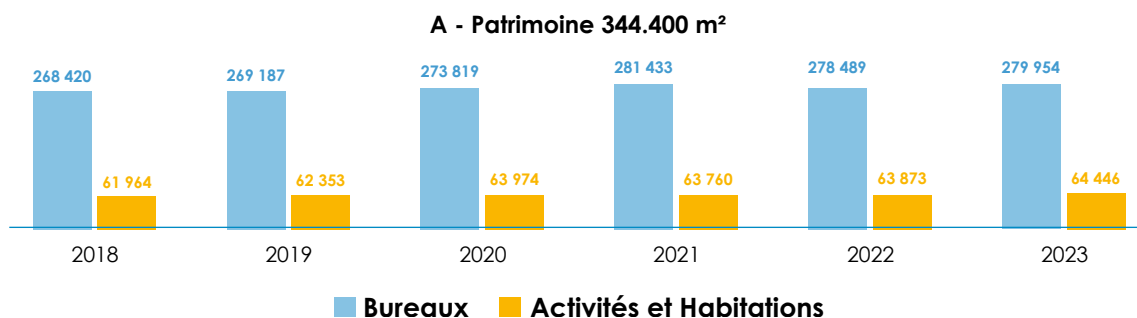
Le groupe détient des actifs en France mais également :

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

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



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



À titre indicatif au 30 septembre 2023 le taux d'occupation des immeubles est de 95 %, taux stable par rapport aux années précédentes.

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2022, le patrimoine immobilier a évolué ainsi :

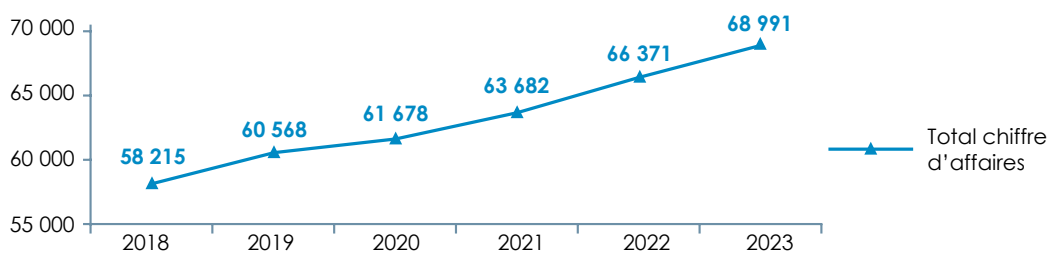
Situation du Patrimoine (en m <sup>2</sup> S.D.P)	Nb Sites	Surface en m <sup>2</sup> S.D.P		Total
		Bureaux	Activités et Habitations	
Situation au 01/10/2022	532	278 489	63 873	342 362
+ Constructions	3	1 040		1 040
+ Acquisitions	1	497		497
- Cessions	-5	-1 173		-1 173
+/- ajustement surfaces*		1 101	573	1 674
<b>Total au 30/09/2023</b>	<b>531</b>	<b>279 954</b>	<b>64 446</b>	<b>344 400</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 5 sites. Ces ventes portent sur une superficie de 1.173 m<sup>2</sup> pour un prix de cession de 3,6 M€.

### B- Revenus locatifs : 69 M€

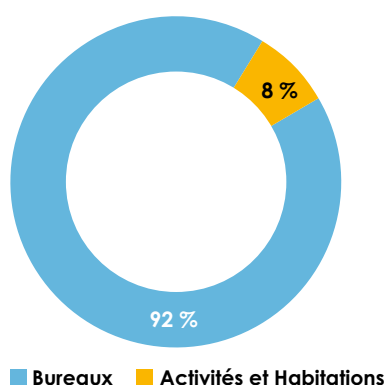
Les revenus locatifs s'établissent à 69 M€ contre 66,4 M€ l'an dernier soit en progression de 3,9 %.



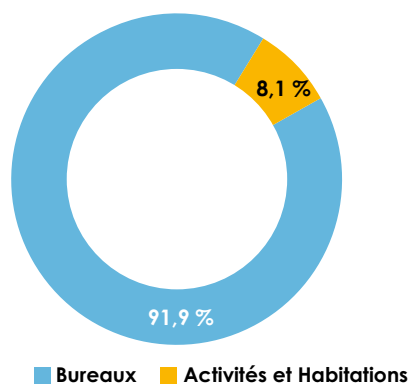
Les loyers pratiqués sont déterminés en fonction de la situation et du niveau de prestations de chaque immeuble et correspondent aux loyers du marché immobilier local.

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

#### Exercice 2022/2023



#### Exercice 2021/2022



### C – Nouvelles opérations

Les nouvelles opérations mises en location sur l'exercice sont au nombre de 8 et représentent 3.736 m<sup>2</sup> pour des loyers en année pleine de 863 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€
ROYE	France	Bureaux	01.11.2022	261	43
BRUXELLES	Belgique	Commerce	01.11.2022	497	43
LYON	France	Bureaux	14.11.2022	1 840	560
MENDE	France	Bureaux	01.01.2023	451	58
OLORON-SAINTE-MARIE	France	Bureaux	01.08.2023	328	53

Sur les 5 derniers exercices la société a vu ses mises en locations d'opérations nouvelles croître chaque année pour représenter un total de 50 immeubles, 22.419 m<sup>2</sup> et 1 475 K€ de loyers cumulés.

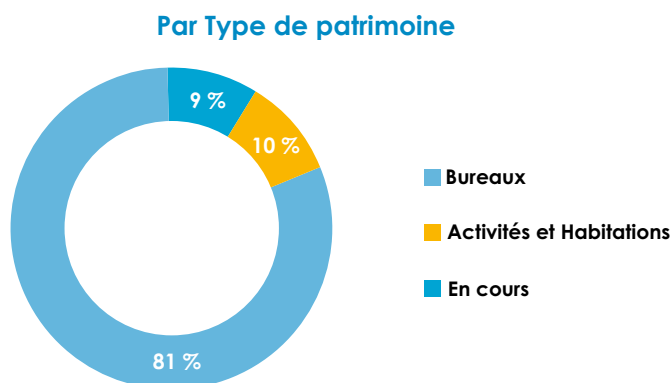
### D - Informations sur sites principaux

23 sites ont des produits locatifs supérieurs à 500 K€/an et représentent un total de loyers de 27.869 K€ représentant 40 % du total. Ces sites sont situés à :

SCI Propriétaire	Sites	Pays	S.D.P	S.U.B	Revenus locatifs en K€
SOLABEL SA	COURBEVOIE LOTUS	France	7 179	6 562	3 659
LA DAME DE GORGE DE LOUP	LYON BERTHET	France	13 158	11 664	3 363
LA DAME DE L'ARCHE	COURBEVOIE ELLIPSE	France	5 884	5 413	3 205
LA DAME DE LA RIVE	GENEVE DALCROZE	Suisse	3 627	2 877	2 152
LA DAME DE LA BASTILLE	PARIS BASTILLE	France	1 669	1 615	1 466
LA DAME DE VAISE	LYON VAISE	France	5 495	5 119	1 451
LA DAME DE LA GRANGE	LYON GRANGE	France	5 719	5 260	1 447
LA DAME DE L'ETOILE	PARIS BALZAC	France	1 057	1 057	1 336
LA DAME VERTE	TOULOUSE COUZINET	France	3 098	2 919	804
LA DAME DE L'OUEST	LYON F	France	3 096	2 576	736
LADY OF COLUMBIA	COLUMBIA	USA	3 716	3 716	734
LA DAME DU VAR	ST-LAURENT-DU-VAR - NICE	France	2 299	2 236	730
LA DAME VERTE	MARSEILLE	France	2 041	2 040	724
LA DAME DE SAVOYAN	HEYRIEUX FOS	France	16 443	16 443	680
LA DAME DE LA SAONE	LYON - VILLETTE PERGOLA	France	3 217	3 217	674
LA DAME SAPHIR	LYON H	France	3 139	3 139	668
LA DAME DES EMERAUDES	LYON BONNEL	France	2 074	2 074	657
LA DAME DU MAINE	ANGERS ORGEMONT	France	2 922	2 784	614
LA DAME DE LA SAONE	LYON - PAVILLONS	France	2 905	2 905	595
LA DAME VERTE	VILLENEUVE D'ASCQ - LILLE	France	2 698	2 437	589
LA DAME DES PLATANES	ANNECY DR	France	2 838	2 507	579
LA DAME BLEU ROI	LES CHERES	France	12 771	12 108	507
LA DAME NACRE	SAINT-DENIS	France	2 676	2 627	501
<b>TOTAL Sélection</b>			<b>109 721</b>	<b>103 296</b>	<b>27 869</b>

## E - Patrimoine en valeur brute comptable de 842,5 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	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
<b>Revenus locatifs (K€)</b>			
- Bureaux	63 463	61 026	58 630
- Activités et Habitations	5 528	5 345	5 051
<b>Total revenus locatifs</b>	<b>68 991</b>	<b>66 371</b>	<b>63 682</b>
<b>Surfaces en m²</b>			
- Bureaux	279 954	278 489	281 433
- Activités et Habitations	64 446	63 873	63 760
<b>Total surfaces</b>	<b>344 400</b>	<b>342 362</b>	<b>345 193</b>
<i>Pour info surfaces immeubles cédées sur l'exercice</i>	<i>1 173</i>	<i>3 684</i>	<i>747</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 2 Mds d'euros et les loyers de 106 M€.

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

Natures des prestations	CA Conso 2023	CA Conso 2022	CA Conso 2021
Gestion Immobilière	15 540	17 101	15 160
Gestion Technique	1 610	1 178	1 558
<b>Total</b>	<b>17 150</b>	<b>18 279</b>	<b>16 718</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 progresser de 432 K€.
- Les activités de gestion immobilière ont été impactées sous deux formes :
  - Une progression du chiffre d'affaires récurrent de gestion qui passe de 10 290 K€ à 10 706 K€ en lien avec la progression des loyers gérés pour le compte des SCPI.
  - Une baisse de la collecte sur les souscriptions de parts de SCPI en lien avec l'attentisme des investisseurs et l'évolution générale du marché.

La part de l'activité prestataires connaît donc une diminution, en conséquence, l'activité prestataires passe de 18 279 K€ l'an dernier à 17 150 K€ sur l'exercice.

## 1.3 - Présentation des comptes de l'exercice

### 1.3.1 - Comptes consolidés

#### • Le bilan :

L'actif immobilisé s'établit à 873,4 M€ en valeur brute et 670,1 M€ en valeur nette.

L'actif courant brut s'élève à 42,7 M€ et se compose essentiellement :

- 4,2 M€ de stocks correspondant à des projets de promotion en cours ;
- 3,2 M€ d'avances sur frais notaires liés aux acquisitions ;
- 8,4 M€ d'encours clients ;
- 6,7 M€ d'autres créances et charges constatées d'avance ;
- 20,2 M€ de trésorerie.

Les capitaux propres consolidés part du groupe s'élèvent à 483 M€, après prise en compte du résultat de l'exercice pour 32,1 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 30/09/2023 au titre des sociétés fiscalement intégrées.

Au 30 septembre 2023, les impôts différés nets s'établissent à 4 M€. Ils concernent les filiales étrangères pour 3,9 M€.

La base d'impôts différés des sociétés intégrées fiscalement est de 237 M€.

Sur l'exercice les dettes financières s'établissent à 193,7 M€ dont 158,4 M€ auprès des établissements de crédit et 10,2 M€ de crédits bails. La part des dettes à moins d'un an représente 37,5 M€.

#### • Le compte de résultat :

Le compte de résultat fait apparaître :

- Des produits de loyers pour 69 M€ intégrant les refacturations de charges (taxes, travaux) des ventes de biens en stock pour 0,8 M€ et des honoraires de prestations de services pour 17,2 M€, ce qui représente un chiffre d'affaires total de 87 M€ en hausse de 2,3 M€.
- Des autres produits d'exploitation pour 4,3 M€.
- Des charges nettes courantes pour 47,9 M€ dont 15,9 M€ de dotations aux amortissements et provisions ;
- Un résultat opérationnel courant de 39 contre 37,3 M€ l'exercice précédent ;
- Un résultat opérationnel de 38,8 M€ contre 36,7 M€ l'exercice précédent ;
- Un coût de l'endettement financier de 5,8 M€, par rapport un coût de l'endettement de l'exercice précédent qui était de 4,5 M€ ;
- Les autres produits et charges financiers pour -0,4 M€ correspondent essentiellement aux écarts de change en dollars et francs suisses principalement liés à la dépréciation du dollar par rapport à l'euro ;
- Une charge de fiscalité directe et différée de -0,4 M€ dont -0,1 M€ liés au écart de change ;
- Un résultat part du groupe faisant ressortir un bénéfice de 32,1 M€ contre 35,2 M€ en 2022.

### 1.3.2 - Les comptes annuels de FIDUCIAL REAL ESTATE :

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement de ces documents sont conformes à la réglementation en vigueur et identiques à celles adoptées pour les exercices précédents.

Nous vous rappelons que notre société a une activité de holding financière. La majorité de ces produits provient des distributions de résultats de ses filiales.

Le résultat financier provient des produits nets de participations pour 11.910 K€ contre 8.510 K€ en 2022 et un produit net de 1.046 K€ correspondant à la rémunération des comptes courants et de la trésorerie placée.

Le résultat de l'exercice ressort à +12.658 K€ contre 8.399 K€ l'an dernier.



Les comptes résumés de la société se présentent comme suit :

(En milliers d'euros)	2023	2022	2021
Chiffre d'affaires HT	-	-	-
Résultat d'exploitation	-301	-277	-322
Résultat financier	12 957	8 674	234
Résultat courant	12 657	8 397	-88
Résultat exceptionnel	2	2	101
Impôts sur les sociétés	-	-	-
<b>Résultat net</b>	<b>12 658</b>	<b>8 399</b>	<b>13</b>

Le report à nouveau s'établit à 29 908 K€ au 30/09/2023 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	1											
Montant total des factures concernées (TTC)	1 865											-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,72 %											
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												-
Montant total des factures exclues (TTC)												-
<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 vigilante sur le moyen /long terme au vu des évolutions récentes du marché marquée par la hausse des taux d'intérêts et la baisse des volumes et des prix de transactions. 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 30.09.2023, SAS ESCURIAL a réalisé un bénéfice net de 10.996 K€, provenant pour l'essentiel de ses produits financiers de participation.

Les capitaux propres de cette société s'élèvent 72.890 K€ au 30 septembre 2023, pour un actif immobilisé net de 128.116 K€.

La SAS IMMOCIAL a réalisé sur l'exercice 2023 un profit de 411 K€ provenant essentiellement de produits financiers de participations. Les capitaux propres de cette société s'élèvent à 1.765 K€ au 30 septembre 2023, pour un actif immobilisé net de 513 K€.

La SAS FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT, actionnaire majoritaire de la société FIDUCIAL GÉRANCE, a clôturé ses comptes au 30 septembre 2023 avec des capitaux propres s'élevant à 20.287 K€. Son résultat est 2.551 K€ dont 3.000 K€ de profits provenant de produits financiers de participations pour un actif immobilisé net de 36.735 K€.

## 1.6 - Autres éléments d'information

### 1.6.1 - Principaux actionnaires :

Au 30 septembre 2023, 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 :

<b>Bénéfice de l'exercice</b> .....	<b>12 658 171,85 €</b>
<b>Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur</b> .....	<b>29 908 474,11 €</b>
Formant un bénéfice distribuable de .....	42 566 645,96 €

#### Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires .....

7 966 200,00 €  
Soit un dividende de 3,30 € par action

**Le Solde au compte « report à nouveau créditeur »** .....

**34 600 445,96 €**

### 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.

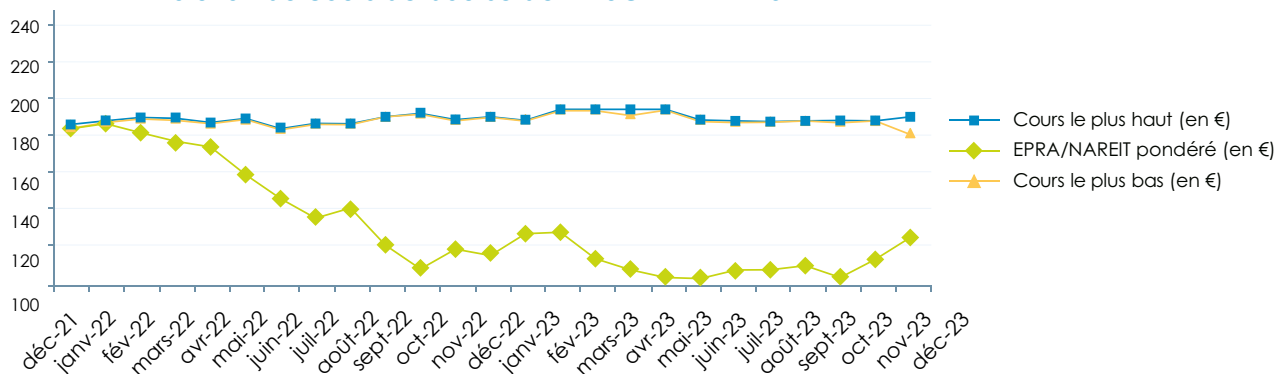
## 1.6.5 - Évolution du cours de bourse :

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 2022/2023 a été la suivante :

	IEIF Siic France (en €)	Cours le plus haut (en €)	Cours le plus bas (en €)	Transactions En titres	indice EPRA
déc-21	184,2	185,0	183,0	53,0	2 431,8
janv-22	186,0	188,0	187,0	88,0	2 444,7
févr-22	181,4	189,0	188,0	75,0	2 384,4
mars-22	176,3	189,0	188,0	235,0	2 317,3
avr-22	173,7	186,0	186,0	134,0	2 283,9
mai-22	157,7	189,0	188,0	27,0	2 072,9
juin-22	144,4	184,0	183,0	59,0	1 898,1
juil-22	135,1	186,0	186,0	64,0	1 775,3
août-22	140,6	186,0	186,0	159,0	1 848,8
sept-22	119,5	190,0	190,0	177,0	1 571,2
oct-22	107,5	192,0	191,0	81,0	1 412,9
nov-22	118,1	188,0	188,0	27,0	1 552,2
déc-22	115,5	190,0	190,0	94,0	1 518,6
janv-23	126,3	188,0	188,0	47,0	1 660,0
févr-23	127,6	194,0	194,0	234,0	1 677,0
mars-23	111,3	194,0	194,0	97,0	1 462,9
avr-23	106,9	194,0	191,0	62,0	1 405,5
mai-23	102,8	194,0	194,0	74,0	1 351,1
juin-23	102,1	188,0	188,0	23,0	1 342,3
juil-23	107,1	188,0	187,0	127,0	1 407,2
août-23	106,5	187,0	187,0	58,0	1 400,5
sept-23	109,5	188,0	188,0	111,0	1 439,7
oct-23	102,6	188,0	187,0	88,0	1 348,3
nov-23	113,7	187,0	187,0	312,0	1 494,4
déc-23	125,9	190,0	180,0	204,0	1 654,9

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

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



Au 01.10.2022, le cours de clôture de l'action FIDUCIAL REAL ESTATE était de 189 euros. Au 30.09.2023, le cours de clôture de l'action est de 186 euros soit une capitalisation de 449 M€.

L'évolution du cours de FIDUCIAL REAL ESTATE sur 2022/2023 montre une résilience importante par rapport à l'indice de référence avec une volatilité réduite mesurée par l'écart entre cours le plus haut et cours le plus bas.

	Action FRE	Indice de référence
+ haut	194	186
+ bas	180	102
<b>Variation</b>	<b>8 %</b>	<b>82 %</b>

## 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 - Évènements postérieurs à la clôture de l'exercice

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

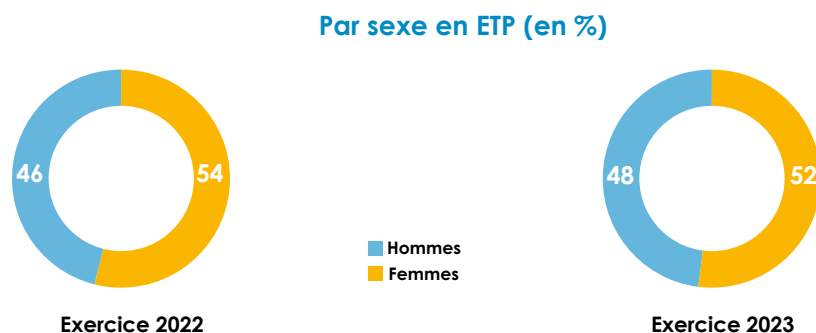
## 1.7 - Informations sociales et environnementales

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 2023, les données sont calculées à partir des effectifs moyens mensuels qui sont de 106 salariés en CDI pour 104 l'an dernier.



FIDUCIAL REAL ESTATE conduit une démarche volontaire dans l'intégration des jeunes avec plus de 20 % de l'effectif ayant moins de 25 ans.

#### 1.7.1.2 - Formation

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

Le nombre total d'heures de formation en 2023 s'élève à 970 heures, dont 60 % sont consacrées à la sécurité et l'environnement.

### 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 avec :
  - RE2020 : Immeuble de bureau neuf depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022 ;
  - Décret Eco Energie Tertiaire : immeuble tertiaire supérieur à 1.000m<sup>2</sup> ;
  - Décret BACS : Bâtiment ayant une puissance CVC supérieure à 70kW
- 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.

Depuis plusieurs années une politique de contrats-cadres a été mise en place. Cela porte sur différents équipements tels que les toitures, les systèmes de climatisation, les équipements de sécurité afin de professionnaliser et homogénéiser les démarches, d'assurer une meilleure traçabilité des opérations réalisées et avoir une vision globale du parc.



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

**Fluides frigorigènes et installations CVC** : pour se mettre en conformité avec la réglementation sur l'utilisation des fluides frigorigènes, FIDUCIAL REAL ESTATE poursuit le remplacement ou l'amélioration des groupes de production de froid. À titre d'exemple, sur la période fiscale écoulée les systèmes de Ussel, Rezé, Niort, Angers, Bordeaux, Limas, St-Laurent-du-Var et Porto-Vecchio ont fait l'objet de travaux. À l'instar des sites de Nevers, Pont-de-Roide, Tarbes, l'Aiguillon-sur-Mer, Douai, Pau et Chalus l'année précédente.

**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, 16 toitures sont équipées de panneaux photovoltaïques représentant une production de 84.349 kWh sur l'exercice.

Les exercices précédents avaient vu la mise en œuvre de toitures Cool Roof. Il s'agit de procédés consistant à peindre en blanc les toitures afin de réduire les apports solaires et diminuer les consommations des climatisations et le réchauffement des locaux. Les premiers retours sur les sites de Sainte-Maure-les-Touraine, Nancy sont positifs avec une diminution des consommations électriques l'année suivante.

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

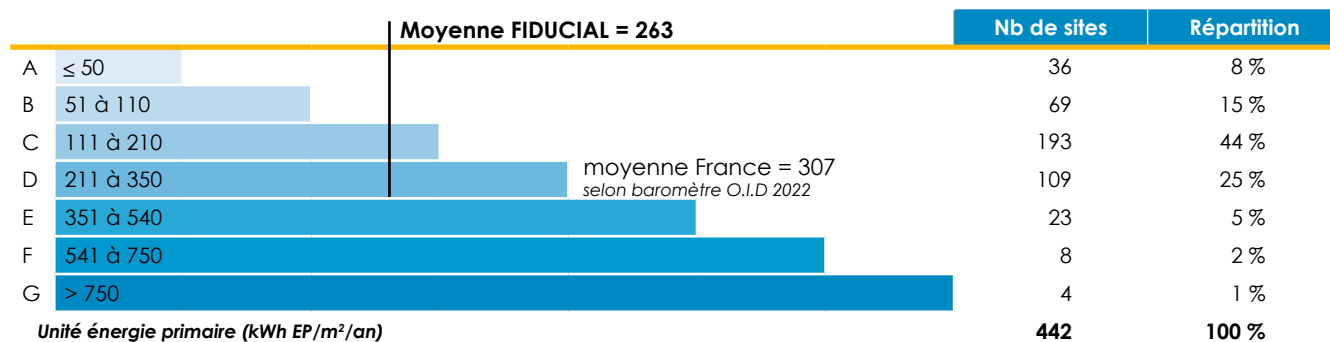
FIDUCIAL REAL ESTATE a mis en place au cours des dernières années un dispositif de collecte et de suivi des données sur ses sites, ouvrant un périmètre actuel de 442 sites. Les sites pour lesquels les données restent à récupérer concernant de petits sites en grande majorité en copropriété.

Au cours de l'exercice 2023 FIDUCIAL REAL ESTATE a conduit un Appel d'Offre pour disposer d'une plateforme de suivi des consommations énergétiques en temps réel. Dans un premier temps elle couvrira les bâtiments assujettis au Décret Eco Energie Tertiaire, soit environ 120 sites, avant de s'étendre au reste du patrimoine. Le prestataire est retenu et le projet sera lancé en janvier 2024. L'objectif est d'identifier les sites avec des consommations élevées et de détecter les périodes ou les dispositifs électriques les générant.

En respect de l'article L 229-25 du code l'Environnement, qui prévoit une mise à jour, tous les quatre ans, des bilans d'émission de gaz à effet de serre, FIDUCIAL REAL ESTATE communique sur la base des informations collectées en 2023, 2021, 2020 et 2019.

#### 1.7.2.3.1 Suivi des Consommation d'énergie

Les consommations surfaciques présentées sont des moyennes pondérées des surfaces chauffées sur l'ensemble des sites considérés en énergie primaire. Elles sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :

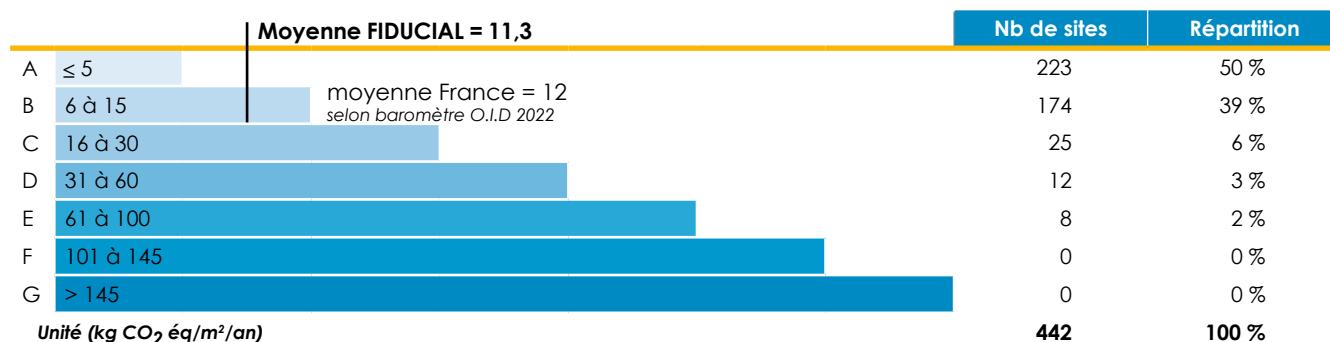


Plus de 90 % des sites ont une consommation inférieure à 350 kWh EP/m²/an avec une moyenne de 263 contre 307 pour la moyenne nationale.

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

Pour les 442 bâtiments, la consommation en énergie finale et les facteurs d'émission de la Base Carbone® ont été utilisés pour établir les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Les émissions surfaciques de gaz à effet de serre sur l'exercice (moyennes pondérées des surfaces exprimées en kg équivalent CO2 par mètre carré par an) sont illustrées par l'étiquette climat ci-dessous :



89 % des sites du périmètre ont une émission surfacique de Gaz à Effets de Serres en catégorie A et B.

La moyenne FIDUCIAL de rejets de CO2 s'établit à 11.3 kg CO2 éq/ m<sup>2</sup> contre une moyenne nationale de 12 kg CO2 éq/m<sup>2</sup> selon le dernier rapport OID 2022.

Dans le but de poursuivre la réduction de ses consommations énergétiques et émissions de CO2, et dans le cadre du Décret Eco Energie Tertiaire, FIDUCIAL REAL ESTATE a mandaté en 2022 une entreprise spécialisée pour recueillir et compléter les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la Performance Energétique de la Rénovation et des Actions Tertiaires) pour tous les sites assujettis (Cf. ci avant).

Dans un premier temps, ce sont les déclarations dites initiales qui ont été réalisées avec recensement des consommations de l'année de référence et consommations de 2020 et 2021. Pour l'année 2023 l'opération a été renouvelée avec la déclaration des consommations énergétique de l'année 2022.

L'année de référence retenue est celle dont les consommations énergétiques ont été les plus importantes entre 2010 et 2019, rapporté au DJU (Degré Jour Unifié : Le degré jour unifié est la différence entre la température extérieure et une température de référence qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.)

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



Enfin, nous terminons le recensement des bâtiments ayant des dispositifs CVC de plus 290 kWh afin de planifier la mise en place d'équipements destinés à mesurer et contrôler les consommations. Cela permettra de répondre aux obligations du Décret BACS (Building Automation & Control System) en application au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour la mise en conformité de l'existant (déjà en cours pour les installations neuves). La réglementation a, par ailleurs, été étendue aux systèmes CVC supérieur à 70 kWh, mise en application pour les nouvelles installations à partir du 8 avril 2024 et mise en conformité pour le 1<sup>er</sup> janvier 2027.

#### 1.7.2.4. Amiante, systèmes de climatisation et pollutions des sols

Les actifs détenus par Fiducial Real Estate restent soumis aux obligations liées à la gestion de l'amiante, à la gestion des Systèmes de climatisation intégrée dans le cadre du plan pluriannuel de maintenance et aux opérations sur la Pollution des sols lors de l'acquisition ou cessions de fonciers.

## 1.8 - Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière (L.225-100-15°)

### 1.8.1 - Les procédures de contrôle interne et de gestion des risques

Les procédures de contrôle interne en vigueur dans la société mère et les sociétés qui constituent le groupe ont pour objet :

- d'une part de veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations ainsi que les comportements personnels s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, par les lois et les règlements applicables, et par les valeurs, normes et règles internes à l'entreprise ;
- d'autre part de vérifier que les informations comptables, financières et de gestion communiquées aux organes sociaux de la société reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la société.

Le système de contrôle interne a également pour objectif de prévenir et de maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise notamment les risques comptables et financiers (erreur ou fraude...), mais aussi les risques opérationnels divers, les risques stratégiques ainsi que les risques de conformité.

Concernant les risques liés à l'activité, ces derniers sont recensés et décrits dans le rapport de gestion en point 1.8.2 « Gestion des Risques ».

Le contrôle interne contribue à assurer au Comité d'Audit et au Conseil d'Administration la permanence des actions visant à la limitation, la réduction des risques et l'atteinte des objectifs sans toutefois fournir une assurance absolue au management que ces risques sont totalement éliminés.

#### 1.8.1.1 Les acteurs et rôles dans le dispositif de contrôle interne

Les acteurs ou les structures exerçant des activités de contrôle sont les suivants :

##### La Direction de l'immobilier

La Direction de l'immobilier est chargée de mettre en œuvre la stratégie décidée par le Conseil d'Administration, d'identifier les éventuels risques inhérents aux activités exercées par la société et de veiller au respect de la bonne application des procédures de contrôle interne.

Elle définit les actions à moyen terme et contrôle l'organisation et le suivi de projets importants.

La direction de l'immobilier comprend quinze (15) membres qui représentent les fonctions opérationnelles de l'entreprise : direction, directeur de travaux, « architectes », coordinateur de travaux, chargés de mission et assistantes. Elle est présidée par son directeur et se réunit une fois par mois.

##### Le Comité immobilier

Le Comité immobilier se réunit périodiquement. Il procède aux études d'opportunité sur les projets d'acquisition, de construction ou de cession d'actif immobilier, valide leur intérêt, et prépare les décisions d'arbitrage et d'investissement selon les orientations stratégiques du groupe. Il est composé de trois (3) membres.

##### La Direction administrative et comptable

La Direction administrative et comptable administre les systèmes de comptabilité générale et analytique de la société, ainsi que la trésorerie. Elle gère également les aspects réglementaires et fiscaux en liaison avec la direction juridique et la direction fiscale. Elle assure enfin la planification budgétaire et le contrôle de gestion sur la base d'un reporting trimestriel et effectue de façon ponctuelle des analyses spécifiques.

##### La Direction juridique

La Direction juridique est responsable de la sécurité juridique des activités, des engagements et opérations effectuées par le groupe. Dans le cadre de ses missions, elle intervient en amont avec une activité de conseil auprès de la Direction générale, des Directions fonctionnelles et opérationnelles ; elle est aussi en charge de la gestion des éventuels contentieux. Elle veille également à la protection juridique des marques du groupe et à la conformité des réglementations notamment financières.

La Direction juridique est également chargée de la gestion centralisée de la couverture des risques et de la gestion d'un programme d'assurance groupe (polices dommages-ouvrages, responsabilité civile, transport etc.).

##### La Direction Fiscale

La Direction fiscale est en charge de la définition et de la mise en œuvre de la politique fiscale de la société FIDUCIAL REAL ESTATE. La Direction fiscale est chargée de valider les options fiscales et de la revue de l'ensemble des déclaratifs fiscaux de la société.

## La Direction de l'audit interne

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 Middenext 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 2023 s'élève à 168.5 M€ (Cf. note 8). La part de la dette couverte à taux fixe ou par des swaps est de 77 %.

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

Au 30/09/2023 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 42 508 K USD et de 104 950 K CHF.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Dollars / euros	0,9439	1,0259	0,8636
Francs suisses / euros	1,0342	1,0459	0,9234

### Risque sur actions :

Au 30/09/2023 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 30.09.2023.

### 1.9.2 - Mandats des Co-Commissaires aux Comptes

Les mandats des Co-commissaires aux comptes arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30.09.2023.

À ce titre, nous vous proposons de ne pas remplacer les Co-commissaires aux comptes suppléants et de nommer de nouveaux Co-Commissaires aux comptes titulaires pour une durée de six exercices.

## 1.10 - Résolutions proposées à l'assemblée générale ordinaire annuelle

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,
- Le non-remplacement des Commissaires aux comptes suppléants,
- La nomination de nouveaux Commissaires aux comptes titulaires,
- Les pouvoirs en vue des formalités.

### Résolutions 1 et 2 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2023

#### Présentation

Dans le cadre des 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> résolutions, les actionnaires sont appelés à approuver les comptes sociaux puis les comptes consolidés de la Société au 30 septembre 2023 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes, faisant ressortir respectivement un bénéfice de 12 658 171,85 euros et un résultat net de l'ensemble consolidé de 32,1 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, s'élèvent à la somme de 21 853,69 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 de Gestion disponible sur le site de la Société : [www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr)

#### Première résolution

**Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2023 – Rapport de gestion – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Quitus aux administrateurs**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes annuels de la société arrêtés au 30 septembre 2023 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés faisant apparaître un bénéfice de **12 658 171,85 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.

### Deuxième résolution

#### **Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2023 – Rapport de gestion – Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Rapports des Commissaires aux Comptes – Quitus aux administrateurs**

L'Assemblée générale ordinaire, après avoir pris connaissance :

- des comptes consolidés de la société arrêtés au 30 septembre 2023 comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe,
- des rapports du Conseil d'administration et des Commissaires aux comptes,

approuve les comptes consolidés de l'exercice clos au 30 septembre 2023 tels qu'ils lui sont présentés faisant ressortir un résultat net de **32,1 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 21 853,69 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<sup>ème</sup> résolution, il vous est proposé de procéder à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2023 et de constater le montant du bénéfice distribuable.

Il est ainsi proposé la distribution d'un dividende d'un montant de 3,30 € par action.

Pour rappel, il a été distribué un dividende d'un montant de 2,75 € par action au cours de l'exercice précédent.

### 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 **12 658 171,85 €** de la manière suivante :

<b>Bénéfice de l'exercice</b> .....	<b>12 658 171,85 €</b>
<b>Auquel s'ajoute le report à nouveau créditeur</b> .....	<b>29 908 474,11 €</b>
Formant un bénéfice distribuable de .....	42 566 645,96 €

#### Affectation

- A titre de dividendes aux actionnaires..... 7 966 200,00 €  
Soit un dividende de 3,30 € par action

**Le Solde au compte « report à nouveau créditeur »** ..... **34 600 445,96 €**

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	30/09/2020	30/09/2021	30/09/2022
	€	€	€
Éligibles (*)	-	132 287,50	145 516,25
Non éligibles (*)	-	5 902 712,50	6 492 983,75
Total	-	6 035 000,00	6 638 500,00

(\*) 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<sup>ème</sup> 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 conclue 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.

## Résolutions 5 à 8 : Non-remplacement du mandat des Commissaires aux comptes suppléants - Nomination de nouveaux Commissaires aux comptes titulaires

### Présentation

Conformément aux dispositions de l'article L.8 23-1 du Code de commerce, nous vous proposons, sous la 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> résolution, de ne pas procéder au remplacement du mandat des Co-Commissaires aux comptes suppléants, mandats qui arrivent à échéance à l'issue de la présente Assemblée générale.

Sous la 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> résolution, nous vous proposons de nommer le Cabinet EVERFI et le Cabinet EXCO & ASSOCIES, respectivement en remplacement du Cabinet ESCOFFIER et du Cabinet BOREL, en qualité de Co-Commissaires aux comptes de la Société pour une durée de six exercices.

Conformément aux dispositions de l'article L.823-3-1 du Code de commerce et de la Directive 2014/56/UE et du Règlement (UE n°537/2014, la société FIDUCIAL REAL ESTATE a réalisé un appel d'offres afin de pouvoir vous proposer la nomination de nouveaux Commissaires aux comptes titulaires. Le Comité d'audit a procédé à l'examen des candidatures reçues puis il a émis ses recommandations au Conseil d'administration qui a arrêté sa décision lors de sa réunion du 30 janvier 2024.

### Cinquième résolution

#### **Non-remplacement du mandat du cabinet ABSCISSE COMPTA, Co-Commissaire aux comptes suppléant**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, prend acte que le mandat du cabinet ABSCISSE COMPTA commissaire aux comptes suppléant, expire à l'issue de la présente Assemblée générale, constate la cessation de ce mandat et décide de ne pas procéder à son remplacement conformément à la possibilité offerte par l'article L.823-1 du Code de Commerce.

### Sixième résolution

#### **Non-remplacement du mandat de Pascal BOREL, Co-Commissaire aux comptes suppléant**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration, prend acte que le mandat de Pascal BOREL commissaire aux comptes suppléant, expire à l'issue de la présente Assemblée générale, constate la cessation de ce mandat et décide de ne pas procéder à son remplacement conformément à la possibilité offerte par l'article L.823-1 du Code de Commerce.

### Septième résolution

#### **Non-renouvellement du mandat du Cabinet ESCOFFIER et nomination du cabinet EVERFI en qualité de Co-Commissaire aux comptes titulaire**

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat du Cabinet ESCOFFIER, commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de ne pas le renouveler et de nommer en remplacement le Cabinet EVERFI, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2029.

### Huitième résolution

#### **Non-renouvellement du mandat du Cabinet BOREL & ASSOCIES et nomination du cabinet EXCO & ASSOCIES en qualité de Co-Commissaire aux comptes titulaire**



L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'administration et constaté que le mandat du Cabinet BOREL & ASSOCIES, commissaire aux comptes titulaire, arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée, décide de ne pas le renouveler et de nommer en remplacement le Cabinet EXCO & ASSOCIES, pour une durée de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui se réunira en 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2029.

## Résolution 9 : Pouvoirs en vue des formalités

### Présentation

La 9<sup>ème</sup> résolution est une résolution usuelle qui permet l'accomplissement des publicités et des formalités légales.

### Neuvième 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.

## 1.11 - Contrôles des co-commissaires aux comptes

Nous allons vous donner lecture :

- du rapport de vos Co-Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels,
- de leur rapport sur les comptes consolidés,
- de leur rapport sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce,
- de leur rapport complémentaire sur leurs missions.

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)



Saint-Rémy-de-Provence (13)

Date d'arrêté Durée de l'exercice	30.09.2023 12 mois	30.09.2022 12 mois	30.09.2021 12 mois	30.09.2020 12 mois	30.09.2019 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	12 658 297	8 399 053	-86 613	4 151 277	8 535 961
Impôts sur les bénéfices	125	50	25	-	25
Participation des salariés	-	-	-	-	-
Dotations amort. et provisions	-	-	100 000	338 572	-
Résultat net	12 658 172	8 399 003	13 362	4 489 848	8 535 936
Résultat distribué	7 966 200 <sup>(1)</sup>	6 638 500	6 035 000	-	-
<b>RÉSULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôts, participation, avant dotations amort. et provisions	5,24	3,48	-0,04	1,72	3,54
Résultat après impôts, participation, dotations amort. et provisions	5,24	3,48	0,01	1,86	3,54
Dividende attribué	3,30 <sup>(1)</sup>	2,75	2,50	-	-
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	-	-	-	-	-
Masse salariale	-	-	-	-	-
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité soc., œuvres sociales, ..)	-	-	-	-	-

(1) Montant proposé à l'A.G.O.





**FIDUCIAL**

REAL ESTATE

Société Anonyme au capital de 25 000 000 €  
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 La Défense Cedex  
955 510 599 RCS Nanterre - [www.fiducial-real-estate.fr](http://www.fiducial-real-estate.fr)