



Le Conseil d'administration de la société Fiducial Real Estate réuni le 26 juin 2025 a arrêté les comptes du premier semestre 2024/2025. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos Commissaires aux comptes.

1) Evènements significatifs du premier semestre 2024/2025

Un chiffre d'affaires quasiment stable à 42.7 M€ contre 42.9 M€ pour le premier semestre 2023/2024.

Un résultat opérationnel courant, s'élevant à 19.4 M€, contre 19 M€ au premier semestre de l'exercice précédent.

Un coût de l'endettement financier net de 2.6 M€, en baisse de 0.4 M€ en lien avec la baisse des taux constatée depuis 2024.

Le résultat avant impôt est de 16.5 M€ contre 15,2 M€ l'an dernier.

Les sociétés entrant dans la périmètre d'intégration fiscale prenant désormais en charge leur imposition soit une charge d'impôt globale de 6.2 M€ contre 0.2 M€ au premier semestre de l'exercice précédent.

Le résultat net part du groupe est ainsi de 10.2 M€ contre 15 M€ l'an dernier. Il intègre un effet de change négatif de 0.3 M€ contre un effet de change négatif de 0.5 M€ sur le premier semestre 2023/2024.

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit, à fin mars 2025, à 42.7 M€, contre 42.9 M€ au titre du premier semestre 2023/2024.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière est en progression de 0.4 M€ pour s'établir à 35.4M€. Les livraisons du semestre compensent l'arrêt progressif de la facturation de l'immeuble de Courbevoie appelé à être démoli puis reconstruit.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires est en diminution, s'établissant à 7.3 M€ contre 7.8 M€ pour le premier semestre de l'exercice précédent. Les honoraires de souscriptions de parts de SCPI restent affectés par l'attentisme constaté sur les investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant est en hausse s'établissant à 19.4 M€ contre 19 M€ à fin mars 2024.

Le coût de l'endettement financier est de 2.6 M€ contre 3 M€ en 2024, en lien avec la baisse des taux constatée depuis début 2024.

Depuis le 1^{er} octobre 2024, la convention d'intégration prévoit que la charge d'impôt est prise en compte par les sociétés intégrées. La charge d'impôt, y compris les impôts différés, s'établit donc à 6.2 M€ contre 0.2 M€ pour le premier semestre de l'an passé. De ce fait, le résultat net part du Groupe ressort à 10.2 M€ contre 15 M€ pour le premier semestre de l'an dernier.

Le Groupe a réalisé sur le semestre des investissements pour 8.9 M€ et dispose d'un carnet d'opérations de plus de 27.000 m².

Le groupe a cédé des actifs pour 14.6 M€ contre 0.9M€ l'an dernier. Cela intègre principalement la cession d'un foncier dans le cadre du projet de reconstruction de l'immeuble de Courbevoie et des arbitrages sur des actifs disposant d'un potentiel limité de création de valeur.

La structure financière de la Société présente au 31 mars 2025 une situation saine avec une dette financière brute (hors dépôts de garantie de 14.9 M€) s'élevant à 157.8 M€ pour des capitaux propres part du Groupe d'un montant de 441.4 M€. La trésorerie active est de 23.5M€. Par ailleurs, la Société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger, à hauteur de 83.1 M€.

2) Chiffres clés synthétiques de l'activité

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

(en Millions d'euros)	31/03/2025 (6 mois)	31/03/2024 (6 mois)	31/03/2023 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	42.7	42.9	43.6
Résultat opérationnel courant	19.4	19.0	19.3
Résultat opérationnel	19.4	18.8	19.3
Coût de l'endettement financier net	(2.6)	(3.0)	(2.5)
Autres produits et charges financiers	(0.3)	(0.5)	(1.4)
Résultat avant Impôt	16.5	15.2	15.4
Charge d'impôt (note 1)	(6.2)	(0.2)	0.0
Bénéfice consolidé part du groupe	10.2	15.0	15.4

Note 1 : La charge d'impôt se décompose de la manière suivante

(en Millions d'euros)	31/03/2025 (6 mois)	31/03/2024 (6 mois)
Impôts des structures faisant partie de l'intégration fiscale(a)	(10.8)	(0.0)
Impôt sur société hors Intégration.	(0.3)	(0.4)
Impôts différés	4.9	0.2
Total de la charge d'impôt	(6.2)	(0.2)

(a) Charge liée aux modifications intervenues dans les modalités de prise en charge de l'impôt par la société tête de Groupe de l'intégration fiscale. Comme précisé dans la communication des comptes arrêtés au 30 septembre 2024, le groupe est confiant sur sa capacité à dégager des performances financières confortant sa structure financière. Dans ce cadre le groupe FRE reprend à nouveau à sa charge l'intégralité de l'impôt sur les sociétés. Ces modifications conduisent à une diminution des capitaux propres et à l'augmentation des impôts différés (Cf Bilan ci-après).

(en Millions d'euros)	31/03/2025	31/03/2024	30/09/2024
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe *	441.4	488.0	504.2
Passifs d'impôts différés *	65.0	3.9	4.4
Dettes financières moyen et long terme**	149.4	149.4	144.8
Dettes financières à moins d'un an	23.3	31.3	39.3
Actifs non courants	661.6	670.0	674.0
<i>Dt immeubles de placements</i>	<i>632.8</i>	<i>641.2</i>	<i>644.3</i>
Total du bilan	719.9	710.0	714.5
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	4.26	6.26	13.56

(*) Impact de la reprise par le groupe Fiducial Real Estate de ses impositions.

(**) Y compris 14.9 M€ de dépôts de garantie au 31/03/2025 (15 M€ l'an dernier)

4) Evènements survenus après la clôture du semestre.

Le prix de cession du terrain cédé dans le cadre de l'opération Courbevoie Guynemer, soit une créance de 8.5 M€ figurant dans les comptes au 31 mars 2025, a été encaissée en mai 2025 conformément aux dispositions contractuellement prévues. Le Groupe reste à l'écoute des opportunités d'investissements qui pourraient se présenter soit en France ou l'étranger.

5) Conclusions et perspectives

L'activité Foncière repose sur la facturation de loyers et de charges dans le cadre de baux locatifs. Elle continue à montrer sa résilience malgré un contexte immobilier qui reste difficile. Le montant des revenus locatifs continue à progresser.

Pour l'activité **Prestataires**, nous constatons toujours un attentisme des investisseurs sur les transactions immobilières (souscriptions de parts de SCPI). Les opérations de fermetures et de cessions des activités de gestion et transactions pour compte de particuliers ont été effectuées en conformité avec le calendrier et les conditions prévus.

Au vu des perspectives actuelles, et sauf dégradation importante du marché immobilier sur les mois à venir, le chiffre d'affaires de l'exercice devrait s'inscrire dans une fourchette entre 86 et 87 M€.