



FIDUCIAL
REAL ESTATE

Rapport Semestriel 2025





Société Anonyme au capital de 25 000 000 €
Siège Social : 41 rue du Capitaine Guynemer - 92925 Courbevoie
955 510 599 RCS Nanterre
www.fiducial-real-estate.fr

Rapport Financier semestriel Sur les comptes arrêtés au 31 mars 2025

État d'avancement des travaux d'audit :
Les comptes ont fait l'objet d'un examen limité

Sommaire

Comptes consolidés simplifiés au 31 mars 2025	page 3
Rapport semestriel d'activité	page 17
Déclaration des personnes physiques assumant la responsabilité du rapport financier semestriel	page 19
Rapport des contrôleurs légaux sur l'examen limité des comptes précités	page 20

Comptes consolidés

pour la période du 1^{er} octobre 2024 au 31 mars 2025

I - Bilan

Actif (en milliers d'euros)

Bilan Actif	31.03.2025			31.03.2024	30.09.2024
	Brut	Amort. et prov	Net	Net	Net
ACTIFS NON COURANTS					
Immobilisations incorporelles	25 492	82	25 410	25 998	25 720
Immeubles de placement	842 915	210 080	632 835	641 191	644 379
Immobilisations corporelles	1 968	575	1 393	351	1 706
Actifs financiers	2 003	2	2 002	2 435	2 170
Actifs d'impôts différés	0		0	0	0
TOTAL ACTIFS NON COURANTS	872 379	210 739	661 640	669 975	673 976
ACTIFS COURANTS					
Stocks	4 717	926	3 791	4 177	3 784
Clients et autres débiteurs	31 437	445	30 992	15 202	17 022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23 480		23 480	20 633	19 754
TOTAL ACTIFS COURANTS	59 634	1 371	58 263	40 013	40 560
TOTAL ACTIF	932 013	212 110	719 903	709 988	714 536

Passif (en milliers d'euros)

Bilan Passif	31.03.2025	31.03.2024	30.09.2024
CAPITAUX PROPRES			
Capital social	25 000	25 000	25 000
Réserves consolidées	406 237	448 031	446 627
Résultat net -Part Groupe	10 202	14 994	32 540
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	441 439	488 025	504 167
Participation ne donnant pas le contrôle	1 412	1 645	1 563
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	442 850	489 670	505 730
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	3 034	2 431	3 053
Passifs non courants			
Passifs d'impôts différés	64 998	3 881	4 396
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	133 704	134 096	129 533
Passifs financiers long terme	15 720	15 352	15 262
TOTAL PASSIFS NON COURANTS	214 423	153 328	149 191
Passifs courants			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à plus d'un an	22 646	31 272	37 780
Passifs financiers court terme	686	122	1 538
Dettes fournisseurs et autres dettes	35 965	32 927	16 992
Dettes sur immobilisations	300	238	253
TOTAL PASSIFS COURANTS	59 597	64 559	56 563
TOTAL PASSIF	719 903	709 988	714 536

II - Compte de résultat

En milliers d'euros

	31.03.2025 (6 mois)	31.03.2024 (6 mois)	30.09.2024 (12 mois)
CHIFFRE D'AFFAIRES dont REVENUS LOCATIFS	42 712	42 858	86 507
Achats consommés	-515	-600	-1 273
Charges de personnel	-3 729	-3 403	-7 093
Charges externes	-9 795	-9 578	-19 241
Impôts et taxes	-3 650	-3 805	-6 757
Dotations aux amortissements et dépréciations	-8 806	-7 800	-16 870
Reprises de provisions pour dépréciations	3 825	1 072	2 025
Autres produits d'exploitation	15 534	1 154	2 914
Autres charges d'exploitation	-16 166	-866	-1 957
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	19 410	19 032	38 253
Autres produits et charges opérationnels	-10	-266	-141
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	19 400	18 765	38 112
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	278	235	417
Coût de l'endettement financier brut	-2 847	-3 216	-5 751
COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER	-2 569	-2 980	-5 334
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-333	-466	662
CHARGE D'IMPÔT	-6 212	-210	-719
RÉSULTAT NET	10 286	15 109	32 722
dont part revenant au Groupe	10 202	14 994	32 540
dont participation ne donnant pas le contrôle	84	116	182
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D' ACTIONS ORDINAIRES	2 414 000	2 414 000	2 414 000
RÉSULTAT PAR ACTION (€)	4,26	6,26	13,56
RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION	4,26	6,26	13,56

Présentation du résultat global :

Résultat net	10 286	15 109	32 722
Écarts de conversion	828	-905	-1 726
Écarts actuariels PIDR	4	-11	-20
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	-70	-871	-1 444
RÉSULTAT GLOBAL	11 047	13 322	29 533
Part du groupe	10 963	13 206	29 351
Participation ne donnant pas le contrôle	84	116	182

III - Tableau des flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros

Tableau des flux de trésorerie	31.03.2025 (6 mois)	31.03.2024 (6 mois)	30.09.2024 (12 mois)
Opérations d'exploitation			
Résultat net	10 286	15 109	32 722
Amortissements et provisions	4 926	6 906	15 408
Plus et moins-values de cession	1 418	-186	-485
Impôts différés	-4 870	-168	137
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité*	8 884	946	1 295
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION	20 643	22 607	49 078
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-8 947	-10 143	-20 686
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	14 554	758	1 494
Acquisitions d'immobilisations financières	-39	-58	-293
Cessions d'actifs financiers	72	128	156
Variation des créances et dettes liées aux investissements	-8 011	-655	-643
Trésorerie nette sur acquisitions et cessions de filiales	-	-	-4
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES INVESTISSEMENTS	-2 371	-9 969	-19 977
Opérations de financement			
Dividendes versés	-8 690	-7 966	-8 115
Nouveaux emprunts & passifs financiers	4 811	2 856	22 481
Remboursements d'emprunts & passifs financiers	-10 321	-10 504	-28 769
Variation des comptes courants	4 602	8 094	-9 551
Incidence des variations de taux de change sur la trésorerie	415	336	-943
FLUX PROVENANT DU FINANCEMENT	-9 183	-7 184	-24 897
VARIATION DE TRÉSORERIE	9 089	5 454	4 204
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	14 357	10 153	10 153
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	23 446	15 607	14 357

*Dont impact de la dette d'IS au 31.03.2025 +10 835 K€ (cf. Note 8).

IV - Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros

En milliers d'euros	Capital	Réserves	Résultat	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Écarts de conversion	Capitaux propres Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
Au 30/09/2023	25 000	364 852	32 082	56 585	4 444	482 964	1 530	484 494
Opérations sur capital		-				-	-	-
Dividendes versés		-7 966				-7 966	-148	-8 115
Affectation du résultat		32 082	-32 082			-		-
Résultat de l'exercice			32 540			32 540	182	32 722
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres						-		
- Juste valeur des instruments dérivés				-1 444		-1 444		-1 444
- Écarts actuariels PIDR				-20		-20		-20
- Écart de conversion					-1 726	-1 726	-	-1 726
Variation de périmètre		-2				-2	-0	-2
Autres variations				-179		-179		-179
Au 30/09/2024	25 000	388 966	32 540	54 942	2 718	504 167	1 563	505 730
Opérations sur capital		-				-	-	-
Dividendes versés		-8 690				-8 690		-8 690
Affectation du résultat		14 994	-14 994			-		-
Résultat de l'exercice			10 202			10 202	84	10 286
Résultats enregistrés directement en Capitaux Propres								
- Juste valeur des instruments dérivés				-70		-70		-70
- Écarts actuariels PIDR				4		4		4
- Écart de conversion					828	828	-	828
Variation de périmètre		-				-		-
Autres variations		-65 001				-65 001	-235	-65 236
Au 31/03/2025	25 000	330 268	27 748	54 875	3 546	441 439	1 412	442 850

(1) La modification de la convention d'intégration fiscale dont bénéficie le Groupe Escorial a été modifiée : désormais la charge d'impôt ou l'économie d'impôts le cas échéant est supportée par le Groupe. L'impact de cette modification est de - 65 226 k€ dans les capitaux propres (cf. Note 8).

V - Annexe aux comptes consolidés semestriels

1 - Informations relatives à l'entreprise

La société FIDUCIAL REAL ESTATE SA est une entreprise domiciliée en France dont le siège social est situé au 41, rue du Capitaine Guynemer, 92400 Courbevoie.

Elle est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris et sur la Bourse de Luxembourg en cotation secondaire.

Les états financiers consolidés de la société pour les comptes semestriels aux 31 mars 2025 comprennent la société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le groupe »).

L'activité du Groupe est la gestion et la location d'immeubles de placements et des prestations de services en lien avec la gestion d'un parc immobilier.

2 - Faits marquants du semestre

Nous vous informons que suite à l'option exercée par notre société, nous bénéficions du régime d'intégration fiscale prévu pour les Groupes de sociétés.

À compter du 1^{er} octobre 2024, la convention d'intégration fiscale prévoit que la charge d'impôt est prise en charge par les sociétés intégrées.

Le montant de l'impôt dû est enregistré dans les comptes sociaux en contrepartie du compte courant de la société tête de Groupe de l'intégration fiscale (cf. Note 8 - Impôts différés).

3 - Règles et méthode de consolidation

A - Référentiel

Les comptes semestriels du 31 mars 2025 sont établis en conformité avec les normes IFRS en vigueur dans l'Union Européenne.

FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de présenter son tableau d'activité et de résultats sous forme de comptes condensés conformément à l'article 222-4 de l'AMF (voir, aussi la recommandation n°1999-R.01 du CNC).

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles appliquées dans les comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2024, à l'exception des normes, amendements et interprétations suivants, adoptés dans l'Union européenne dont l'application est obligatoire pour cet exercice :

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

Date d'arrêté des comptes

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 26 juin 2025.

B - Choix des sociétés consolidées

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

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

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

C - Retraitements de consolidation

Concernant les sociétés civiles immobilières dont la date de clôture est le 31 décembre une situation est reconstituée afin de couvrir les 6 mois d'activité de la période du 1^{er} octobre N-1 au 31 mars N.

Ainsi, après harmonisation, les règles suivantes sont respectées :

- Utilisation de situations comptables établies au 31 mars N pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Application de méthodes homogènes pour l'ensemble des sociétés du groupe,
- Élimination des opérations réciproques de l'ensemble consolidé.

D - Écart de première consolidation

La différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part dans les capitaux propres retraités à la date d'acquisition des sociétés détenues est affectée, dans la mesure du possible, à des éléments identifiables au bilan de l'entreprise consolidée et suit les règles d'évaluation des éléments concernés.

Pour ce qui concerne les actifs immobiliers, l'écart est affecté entre le terrain et la construction en fonction de la nature et de la localisation de l'immeuble. Les biens immobiliers sont réestimés soit en coût de remplacement, soit en valeur de rendement et, dans tous les cas, en appréciant la valeur d'usage déterminée en fonction du prix du marché.

Par application de la norme IFRS 3, les écarts non affectés positifs sont inscrits dans un poste d'immobilisations incorporelles et font l'objet d'un test annuel de dépréciation.

Les écarts non affectés négatifs sont directement enregistrés au compte de résultat selon les dispositions de la norme IFRS 3.

E - Regroupements d'entreprises

Conformément à IFRS3, les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Selon cette méthode, lors de la première consolidation d'une entité dont le Groupe acquiert le contrôle, les actifs et les passifs, ainsi que les passifs éventuels identifiables, sont comptabilisés à la juste valeur à la date d'acquisition.

Selon IFRS3, lors de la prise de contrôle d'une entreprise, la différence entre la quote-part d'intérêts de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables à la date de prise de contrôle et le coût d'acquisition constitue un écart d'acquisition.

S'agissant des acquisitions de sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'immeubles, cet écart d'acquisition est affecté à la valeur de l'actif immobilier. Pour les acquisitions de sociétés de prestations de services, l'écart est généralement affecté en valeur de fonds de commerce.

Au moins une fois l'an, la société met en œuvre des tests de pertes de valeur au titre de ses actifs immobiliers.

G - Conversion des états financiers en devises

Le bilan est converti au taux de clôture.

Par simplification, le compte de résultat est converti au taux moyen annuel.

H - Impôts différés des sociétés hors intégration fiscale

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés qui sont constatés au bilan et au compte de résultat sont calculés selon la méthode du report variable et résultent :

- des charges et produits pris en compte dans le résultat fiscal au cours d'exercices différents de ceux des comptes annuels ;
- des retraitements et éliminations propres à la consolidation ayant un impact sur le résultat ou les capitaux propres.

Un crédit d'impôt au titre des déficits fiscaux reportables est constaté lorsque la société concernée devient bénéficiaire ou s'il existe une très forte probabilité qu'elle se trouve dans une situation bénéficiaire au cours des exercices suivants. FIDUCIAL REAL ESTATE constate un impôt différé sur les écarts d'évaluation apparaissant lors de l'acquisition d'une entreprise par le Groupe.

4 - Principes et méthodes comptables

A - Immobilisations incorporelles

Elles correspondent pour l'essentiel à l'acquisition de fonds de commerce sur les activités de services immobiliers, d'écarts d'acquisitions en attente d'affectation définitive dans le délai prévu par les normes IFRS ou d'écarts d'acquisitions affectés.

B - Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16, les immobilisations corporelles brutes sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition y compris les frais d'acquisition.

C - Immeubles de placement

En conformité avec la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition compte tenu des précisions suivantes :

- dans le bilan d'ouverture au 1^{er} octobre 2004, certains immeubles ont fait l'objet d'une réévaluation à la valeur de marché conformément à une des options offertes par la norme IFRS 1 ;
- les frais d'acquisition sont désormais incorporés au coût d'entrée des immeubles avec un effet rétrospectif.

Par application des normes IAS 40 et IAS 16, le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a décidé de mettre en œuvre une approche par composants sur l'ensemble de ses actifs immobiliers selon la grille de décomposition suivante :

Décomposition	% de valeur d'achat du bien	Durée utilité (fonction du type d'immeubles)
Gros œuvre	Entre 60 % et 75 %	Entre 36 ans et 72 ans
Façades	Entre 15 % et 20 %	Entre 35 ans et 40 ans
Installations générales	Entre 5 % et 20 %	Entre 15 ans et 30 ans
Agencements	Inférieur ou égal à 5 %	10 ans

Conformément à la position de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières et ne disposant pas de programme pluri annuel de grosses réparations, il n'a pas été créé de composant particulier pour ces grandes révisions qui se trouvent de fait incluses dans les 4 autres composants.

Par référence en outre à l'avis 2003-E du CNC, deux méthodes différentes d'évaluation ont été utilisées, à savoir :

- Pour les immeubles « non réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : la méthode de la reconstitution du coût historique amorti a été appliquée visant à retenir la valeur nette comptable après recalcul rétrospectif des amortissements depuis l'origine suivant la grille de décomposition précitée ;
- Pour les immeubles « réévalués au 1^{er} octobre 2005 » : il a été retenu comme coût d'entrée la valeur de marché qui constitue la nouvelle base amortissable à laquelle s'applique la grille de décomposition précitée. Dans ce cas, les amortissements sont calculés sur les durées résiduelles restant à courir.

S'agissant des immeubles de placement destinés à être conservés durablement, une dépréciation éventuelle est constatée dans l'hypothèse où la valeur nette comptable s'avérerait supérieure à la plus élevée des 2 valeurs suivantes :

- valeur d'utilité définie par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flow) ;
- valeur de marché.

S'agissant des immeubles destinés à être cédés, la valeur d'inventaire retenue est la plus faible entre la valeur nette comptable et la valeur de cession nette des frais de commercialisation.

Crédit bail immobilier

Conformément à la norme IAS 40 et IFRS 16 les biens acquis en crédit-bail sont comptabilisés en immobilisations corporelles en contrepartie d'une dette financière de même montant, à la juste valeur du bien loué ou à la valeur actualisée des paiements minimaux si celle-ci est inférieure. Les biens correspondants sont amortis sur une durée d'utilité identique à celle des immobilisations corporelles acquises en propre.

L'activation de contrats de crédit bail conduit à la constatation d'impôts différés le cas échéant.

Contrats de location - IFRS 16

Conformément à IFRS 16, la comptabilisation de tous les contrats de location au bilan, avec constatation d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers) ; à l'exception des contrats de location de courte durée (durée inférieure à 12 mois y compris périodes de renouvellement économiquement incitatives) et des contrats de faible valeur.

La durée de location retenue pour chaque contrat correspond à la durée raisonnablement certaine de location.

Celle-ci correspond à la durée non résiliable ajustée des éléments suivants :

- Les options de résiliation anticipée que le Groupe a la certitude raisonnable de ne pas exercer ;
- Les options de prolongation que le Groupe a la certitude raisonnable d'exercer.

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

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

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

D - Actifs financiers

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

E - Stocks

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

● Coût des stocks :

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

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

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

F - Créances locataires et clients

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

G - Les valeurs mobilières de placement

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

H - Passifs financiers

• Dettes financières :

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

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

• Instruments financiers dérivés :

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

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

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

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

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

I - Avantages au personnel

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

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

J - Chiffre d'affaires et revenus locatifs

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement :

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

5 - Sociétés consolidées

Au 31 mars 2025, le périmètre de consolidation est le suivant :

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2025	09/2024
FIDUCIAL REAL ESTATE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	TOP	TOP
ACTIVITÉ PRESTATAIRES				
FIDUCIAL ASSET MANAGEMENT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIDUCIAL GÉRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
BATICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	25%	25%
IMMOICIAL GESTION	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
FIMOBAT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PROMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
IMMOICIAL TRANSACTIONS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
EDIFIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ACTIVITÉ FONCIÈRE				
ESCURIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DOMOCIAL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
ASACA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU VAR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU MAINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME ROSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAVOYAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'AIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME VERTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLANCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MAUVE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE GORGE DE LOUP	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SAÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FLANDRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE HYÈRES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AIGNAN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	34%	34%
DAME DES CYGNES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PONTIVY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PALATIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SOLEIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2025	09/2024
DAME ARC-EN-CIEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE PIQUE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CŒUR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TRÈFLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BEFFROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VITRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'INDRE-ET-LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA SEYNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VIENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU RHÔNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES BALMES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CARREAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA BASTILLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA DÉFENSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE VAISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ÉTOILE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT-AUBIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU SUD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME JAUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME POURPRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES ALPES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA LAVANDE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA GRANGE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'OUEST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'EST	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE L'ARCHE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CORSE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE POINTE-À-PITRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE FORT-DE-FRANCE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BAS-RHIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
SOLABEL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DEBRABANT ET HONORE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
LADY OF AMERICA	1209 Orange Street 19801 Delaware - USA	IG	100%	100%
LADY OF COLUMBIA	1209 Orange Street 19801 Delaware - USA	IG	100%	100%
LADY OF MANHATTAN	80 State Street 12207 New York - USA	IG	100%	100%
DAME DE BRUXELLES	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LYON	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%

Noms des Sociétés	Siège Social	Méthode d'intégration	Pourcentage d'intérêt	
			03/2025	09/2024
DAME DU NORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME INDIGO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEUE MARINE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME EMERAUDES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE CAYENNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT MARTIN	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
GG JARRY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
PALLADIO	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PARC MONCEAU	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	50%	50%
DAME DU LUXEMBOURG	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME DU BRABANT	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU VERVIERS	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LIEGE	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DE LA HULPE	148 Avenue Louise 1050 Bruxelles - BELGIQUE	IG	100%	100%
DAME DU DUCHÉ	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
ATOTI	Rue Monseigneur Tepano 98713 Papeete - TAHITI	IG	100%	100%
DAME TURQUOISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES MONTS D'OR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PRUNE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME BLEU ROI	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE SAINT EXUPERY	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU BOIS	1-7 Rue Nina et Julien Lefebvre L1952 Luxembourg - LUXEMBOURG	IG	100%	100%
DAME FUSHIA	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMBRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME CORAIL	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA RIVE	5 boulevard Emile-Jaques Dalcroze 1204 Genève - SUISSE	IG	100%	100%
DAME YVETOT	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME MONT FARON	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME AMETHYSTE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME IVOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DES PLATANES	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE LA TARENTEISE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NACRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME PERLE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME SAPHIR	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME NOIRE	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DE TOURS	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%
DAME DU PÉRIGORD	41, rue du Capitaine Guynemer 92400 Courbevoie	IG	100%	100%

IG = Intégration Globale

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2024 au 31 mars 2025, le périmètre n'a subi aucune modification.

6 - Analyse du chiffre d'affaires

Par type de revenus :

En milliers d'euros	31.03.2025 (6 mois)	31.03.2024 (6 mois)	30.09.2024 (12 mois)
Revenus locatifs	35 363	35 019	70 438
Ventes de l'activité marchand de biens	-	-	180
Activité Prestataire	7 349	7 840	15 889
Total	42 712	42 858	86 507

En milliers d'euros	31.03.2025 (6 mois)	31.03.2024 (6 mois)	30.09.2024 (12 mois)
Loyers	32 397	31 731	64 321
Charges refacturées	2 966	3 288	6 118
Total	35 363	35 019	70 438

7 - Données sectorielles par secteur d'activité

Le groupe développe deux activités distinctes :

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

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

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

- des honoraires de gestion correspondant à un % des flux gérés (généralement assis sur les loyers encaissés des actifs gérés pour le compte des clients) ;
- des honoraires de transactions correspondant à un % des souscriptions de parts de SCPI facturables au moment de la vente ;
- des honoraires techniques correspondant à un % des travaux gérés ou des facturations des travaux réalisés comptabilisés en fonction de l'avancement des travaux.

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

Secteurs d'activité (K€)	31.03.2025 (6 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	35 363	7 349	42 712
Ventes intersectorielles	1 016	3 638	4 654
Résultat opérationnel courant	18 420	990	19 410
Coût de l'endettement financier brut	-2 802	-45	-2 847
Autres produits et charges opérationnels	1	-11	-10
Actifs	671 159	48 744	719 903
Dettes	258 062	18 991	277 053
Charges d'amortissements	-7 335	-85	-7 420
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	2 111	329	2 440
Investissements	8 935	51	8 986

Secteurs d'activité (K€)	31.03.2024 (6 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	35 019	7 840	42 858
Ventes intersectorielles	644	3 595	4 238
Résultat opérationnel courant	17 970	1 061	19 032
Coût de l'endettement financier brut	-2 818	-398	-3 216
Autres produits et charges opérationnels	-113	-153	-266
Actifs	666 756	43 232	709 988
Dettes	193 916	26 402	220 317
Charges d'amortissements	-6 997	-90	-7 087
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	418	-59	359
Investissements	10 107	94	10 201

Secteurs d'activité (K€)	30.09.2024 (12 mois)		
	Activité Foncière	Activité Prestataire	Total consolidé
Chiffre d'affaires revenus locatifs externes	70 618	15 889	86 507
Ventes intersectorielles	2 408	7 319	9 727
Résultat opérationnel courant	35 658	2 595	38 253
Coût de l'endettement financier brut	-5 014	-737	-5 751
Autres produits et charges opérationnels	370	-511	-141
Actifs	670 550	43 986	714 536
Dettes	200 091	8 714	208 806
Charges d'amortissements	-13 957	-188	-14 145
Autres charges calculées (Reprises - Dépréciations)	-752	51	-700
Investissements	23 841	164	24 005

	31.03.2025 (6 mois)			
En milliers d'euros	France	Europe	USA	TOTAL

Activités foncières

Loyers	28 862	2 617	918	32 397
Charges refacturées	2 437	205	324	2 966
Ventes de l'activité marchand de biens	-	-	-	-
Actifs non courants nets	466 198	136 855	32 443	635 496

Activités prestataires

Chiffre d'affaires	7 349	-		7 349
Actifs non courants nets	26 144	-		26 144

	31.03.2024 (6 mois)			
En milliers d'euros	France	Europe	USA	TOTAL

Activités foncières

Loyers	28 877	1 870	984	31 731
Charges refacturées	2 710	191	387	3 288
Ventes de l'activité marchand de biens	-	-	-	-
Actifs non courants nets	473 960	134 121	35 051	643 132

Activités prestataires

Chiffre d'affaires	7 840	-		7 840
Actifs non courants nets	26 844	-		26 844

	30.09.2024 (12 mois)			
En milliers d'euros	France	Europe	USA	TOTAL

Activités foncières

Loyers	57 895	3 770	2 656	64 321
Charges refacturées	5 722	396	-	6 118
Ventes de l'activité marchand de biens	180	-	-	180
Actifs non courants nets	476 080	137 796	33 557	647 433

Activités prestataires

Chiffre d'affaires	15 889	-		15 889
Actifs non courants nets	26 543	-		26 543

8 - Impôts différés

Au cours de l'exercice la convention d'intégration fiscale dont bénéficie le Groupe FIDUCIAL REAL ESTATE a été modifiée.

Désormais la charge d'impôts et le cas échéant les produits d'impôts (Déficits fiscaux...) sont pris en charge par les sociétés concernées.

Les impacts dans les comptes au 31.03.2025 sont :

En millions d'euros	31.03.2025
Capitaux propres consolidés	-65,2
Passif d'impôts différés	61,8
Dettes fournisseurs et autres dettes	10,8
Charges d'impôts*	-6,0
TFT - Variation de BFR	10,8
Résultat	-6,0
* Dont impot social	-10,8
* Dont impôts différés	4,8
	-6,0

L'impact de la modification de cette convention aurait eu les impacts suivants dans les comptes au 31.03.2024 et 30.09.2024

En millions d'euros	31.03.2024	Impact ID	31.03.2024 avec impact ID
Capitaux propres consolidés	489,7	-68,7	421,0
Passif d'impôts différés	3,9	62,5	66,3
Dettes fournisseurs et autres dettes	32,9	6,2	39,1
Charges d'impôts*	-0,2	-7,0	-7,2
Résultat	15,1	-7,0	8,1
* Dont impot social	6,2		
* Dont impôts différés	0,9		
	7,0		

En millions d'euros	30.09.2024	Impact ID	30.09.2024 avec impact ID
Capitaux propres consolidés	505,7	-73,0	432,8
Passif d'impôts différés	4,4	65,3	69,7
Dettes fournisseurs et autres dettes	17,0	7,6	24,6
Charges d'impôts*	-0,7	-10,2	-11,0
Résultat	32,7	-10,2	22,5
* Dont impot social	7,6		
* Dont impôts différés	2,6		
	10,2		

9 - Gestion des risques financiers

• Risque de Crédit et de contrepartie :

Compte tenu des relations contractuelles qu'entretient le groupe FRE avec ses partenaires financiers, la société est exposée de manière très limitée au risque de crédit et de contrepartie. Le risque de contrepartie est limité par le fait que le groupe Fiducial Real Estate est structurellement emprunteur. Le principal risque concerne les instruments de couverture souscrits par le groupe et pour lesquels une défaillance de la contrepartie pourrait entraîner la nécessité de remplacer une opération de couverture au taux du marché en vigueur.

Toutefois, la politique de la société est de ne contracter qu'avec des contreparties de premier rang, et de diversifier ses partenaires financiers et ses sources de financement.

• Risque de liquidité :

La gestion du risque de liquidité est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels et, à court terme, par le recours à des lignes de financements confirmées et non tirées. Au 31 mars 2025 les disponibilités nettes des concours bancaires s'élèvent à 23.4 M€ et les lignes de financements restant à tirer à 83.1 M€. Par ailleurs il n'existe pas de dettes financières in fine significative.

Tous les placements sont faits auprès d'établissements bancaires de premiers ordres et ne représentent pas de risque en capital.

• Risque de taux :

L'exposition du groupe au risque de variation des taux d'intérêts de marché est liée à l'endettement financier à taux variable et à long terme.

La dette bancaire est, dans la mesure du possible, largement couverte par des instruments financiers. Après prise en compte des swaps de taux d'intérêt, environ 70% de la dette du groupe est couverte au 31 mars 2025. Sur une dette non couverte de 47 M€, cela donne une sensibilité de +/- 0.5 M€ pour une variation de +/-1% de l'Euribor 3 M, taux retenu dans nos contrats à taux variable.

• Risque de change :

Au 31/03/2025, le Groupe est exposé au risque de change au titre d'actifs et d'emprunts en dollars et en francs suisses.

Les cours retenus pour leur conversion et leur évolution sont :

	31.03.2025	31.03.2024	30.09.2024
Dollars / Euros	0,9246	0,9250	0,8932
Francs suisses / euros	1,0492	1,0240	1,0594

Avec une fourchette de +/- 10 % du Dollar et / ou du Franc Suisse, l'impact serait peu significatif sur le CA en USD et CHF (+/- 0.25 M€ pour 6 mois).

L'impact dollar sur CA est de +/- 0.25 sur un an ou +/- 0.13 M sur six. Le CA affiché pour le semestre (cf. tableau par pays) est de 1.3 M€.

Nous n'avons pas de dettes en USD. La valeur de nos actifs est de 41 934 K\$ de valeur brute et 34 800 K\$ en valeur nette. Notre dette bancaire en CHF (40 596 KCHF) est adossée aux actifs suisses d'un montant de 106 102 KCHF en valeur brute et 94 466 KCHF en valeur nette.

• Risque sur actions :

Au 31.03.2025, le Groupe n'est pas exposé au risque actions.

Rapport semestriel d'activité

Les comptes semestriels au 31 mars 2025 qui vous sont présentés ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Les règles comptables et les principes d'évaluation retenus pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 mars 2025 sont ceux contenus dans les normes et interprétations du référentiel IFRS en vigueur dans l'Union Européenne et en particulier la norme IAS 34 s'appliquant aux comptes intermédiaires.

1 - Mouvements de périmètre

Au cours de la période du 1^{er} octobre 2024 au 31 mars 2025, le périmètre n'a subi aucune modification.

2 - Evènements significatifs du premier semestre 2024/2025

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.

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'an dernier.

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 de 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 démolé 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€.

3 - 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 ⁽¹⁾	(6.2)	(0.2)	0.0
Bénéfice consolidé part du groupe	10.2	15.0	15.4

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

	31.03.2025	31.03.2024
Impôts des structures faisant partie de l'intégration fiscale ⁽²⁾	(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)

⁽²⁾ 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	31.09.2024
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe ⁽³⁾	441.4	488.0	504.2
Passifs d'impôts différés ⁽³⁾	65.0	3.9	4.4
Dettes financières moyen et long terme ⁽⁴⁾	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
Dont immeubles de placements	632.8	641.2	644.3
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

⁽³⁾ Impact de la reprise par le groupe FIDUCIAL REAL ESTATE des ses impositions.

⁽⁴⁾ 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 - Conclusion 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€.

Déclaration de la personne assumant la responsabilité du rapport financier semestriel

À ma connaissance j'atteste que les comptes présentés dans le rapport financier semestriel sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de FIDUCIAL REAL ESTATE et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation. J'atteste également que les informations comprises dans le rapport semestriel d'activité présentent un tableau fidèle des événements importants survenus au cours des six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels et qu'il en est de même pour les informations de caractère prévisionnel pour les six mois restant de l'exercice.

Bertrand Cote
Président et Directeur Général

Rapport des contrôleurs légaux

Cabinet EVERFI
3, chemin du Jubin
Bâtiment 1
69570 DARDILLY

Cabinet EXCO & ASSOCIÉS
142, avenue de la Grande-Armée
75017 PARIS

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE AU 31 MARS 2025

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées Générales, et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, relatifs à la période du 1^{er} octobre 2024 au 31 mars 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. CONCLUSION SUR LES COMPTES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les informations communiquées dans la note 2 – « Faits marquants du semestre » et la note 8 – « Impôts différés » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés. Ces notes exposent les conséquences sur ces comptes de la modification à compter du 1er octobre 2024 de la convention d'intégration fiscale.

3. VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Fait à Dardilly et Paris, le 27 Juin 2025

Les commissaires aux comptes inscrits

Cabinet EVERFI
Emmanuelle VICENTE

Cabinet EXCO & ASSOCIÉS
François VERDIER



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