



Le Conseil d'administration de la société FIDUCIAL REAL ESTATE, réuni le 29 janvier 2026 a arrêté les comptes de l'exercice 2024/2025. Ces comptes ont été audités par nos commissaires aux comptes et présentent les caractéristiques suivantes :

#### 1) **Evènements significatifs de l'exercice**

Malgré un contexte immobilier compliqué, la société a su maintenir sur 2024/2025 son niveau de performance opérationnelle par rapport à l'exercice précédent comme le traduisent les données ci après sur ses résultats avant impôts.

Le chiffre d'affaires de l'ensemble consolidé s'établit à 87.1 M€ en progression de 0.6M€, contre une baisse du chiffre d'affaires de 0.5 M€ l'an dernier. Il convient de distinguer

Le chiffre d'affaires de la Foncière qui progresse sur l'exercice de 1.9 M€ passant de 70.6 M€ à 72.5 M€. Cette augmentation se répartit entre revenus locatifs, cœur de l'activité, qui progressent de 0.5 M€ et une hausse des ventes de lots en stocks, par nature non récurrentes, de 1.4M€.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires passe de 15.9 M€ à 14.5 M€ soit une diminution de 1.4M€, principalement liée aux honoraires de souscriptions et de transactions qui restent affectés par l'attentisme constaté sur les investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant s'établit à 39.5 M€ contre 38.3 M€ l'an dernier. Le taux de marge progresse de 44 à 45% .

Le résultat financier est de (4.9M€) pour (5.3M€) l'an dernier sachant que l'augmentation de la dette n'a au lieu qu'en fin d'exercice.

Le résultat net avant impôt ressort ainsi à 34.5 M€ pour 33.4 M€ l'an dernier.

Les effets de change, nets des impôts différés, liés aux variations des cours du Dollar et du Franc Suisse sont nuls contre +0.7 M€ l'an dernier.

L'exercice 2024/2025 est enfin marqué par une modification de la convention d'intégration fiscale qui, jusqu'au 30/09/2024, laissait l'impôt à la charge de la société tête de Groupe. Les perspectives de la foncière ont conduit à modifier les termes de la convention d'intégration. Les sociétés sont désormais redevables de leurs impôts sur les bénéfices. Au titre de l'exercice 2024/2025 la charge d'impôt, y compris les impôts différés, est de 10,9 M€ pour 0.7 M€ l'an dernier. Ce montant prend en compte des impôts sur les bénéfices de 11.6 M€, pour les

sociétés faisant partie du périmètre d'intégration, contre zéro l'an dernier. Dans les mêmes conditions la charge d'impôt aurait été de 7.6 M€ en 2024.

Le résultat net part du Groupe ressort ainsi à 23.4 M€ pour 32.5 M€ sur l'exercice précédent.

Le Groupe a réalisé sur l'exercice des investissements immobiliers à hauteur de 39.9 M€ et des cessions d'actifs pour 22 M€.

La valeur brute des immeubles de placements s'établit à 863.1 M€ pour 860.4 M€ au 30 septembre 2024 et les amortissements & provisions cumulés s'établissent à 215.4 M€ pour 216 M€ l'an dernier. La valeur nette consolidée des immeubles de placements ressort ainsi à 647.7 M€ pour 644,4 M€ l'an dernier.

La structure financière au 30 septembre 2025 est saine avec:

Un endettement (emprunts et crédits-bail) qui passe de 161.6 M€ à 182.1 M€. Les principales variations concernent les nouveaux emprunts souscrits sur l'exercice pour 42.1 M€, destinés à financer les nouveaux investissements, et les remboursements effectués pour 21.9 M€ en lien avec les échéanciers de ces financements.

Les capitaux propres part du Groupe sont de 452.6 M€. Leur évolution prend en compte le résultat de l'année pour +23.4M€, la distribution de dividendes approuvée par la dernière assemblée générale (8.7M€) et la prise en compte des impôts différés passifs liée aux modifications intervenues sur la convention d'intégration fiscale. Ce changement conduit, sur l'exercice, à retraiter les capitaux propres d'un montant de 66 M€ d'impôts différés passifs.

La Loan To Value (LTV à savoir Capital restant dû / valeur brute des immeubles de placement) ressort à 19.6% pour des covenants ne devant pas dépasser 50 %.

Notre stratégie de développement peut donc s'appuyer sur notre trésorerie disponible, des lignes de crédits en cours et au regard de notre ratio de LTV d'une marge de manœuvre permettant de recourir si besoin à l'endettement.

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

| (en Millions d'€uros)                               | 2025      | 2024      | 2023      |
|---|-----------|-----------|-----------|
| Chiffre d'affaires H.T.                             | 87.1      | 86.5      | 87.0      |
| Résultat opérationnel courant                       | 39.5      | 38.3      | 39.0      |
| <i>Taux de marge</i>                                | 45%       | 44%       | 45%       |
| Résultat opérationnel                               | 39.4      | 38.1      | 38.8      |
| Coût de l'endettement financier net                 | (4.9)     | (5.3)     | (5.8)     |
| Autres produits et charges financiers               | -         | +0.7      | -0.4      |
| Résultat avant charge d'impôt                       | 34.5      | 33.4      | 32.6      |
| Charge d'impôt                                      | (10.9)    | (0.7      | (0.4)     |
| <i>Dont liés à modification Intégration Fiscale</i> | (11.6)    | (0.3)     | (0.1)     |
| Bénéfice consolidé part du groupe                   | 23.4      | 32.5      | 32.1      |
| Nombre d'actions                                    | 2 414 000 | 2 414 000 | 2 414 000 |

|                                  |      |       |       |
|----------------------------------|------|-------|-------|
| Résultat net par action en euros | 9.71 | 13.56 | 13.35 |
|----------------------------------|------|-------|-------|

| (en Millions d'Euros)                      | 2025  | 2024  | 2023  |
|--|-------|-------|-------|
| Total du bilan                             | 757.5 | 714.5 | 712.9 |
| <b>Capital social</b>                      | 25.0  | 25.0  | 25.0  |
| Capitaux propres part du groupe            | 452.6 | 504.2 | 483.0 |
| Dettes financières                         | 203.6 | 184.1 | 193.7 |
| <i>Dont Dépôts de garanties locataires</i> | 14.8  | 14.9  | 14.6  |
| <b>Actifs non courants Nets</b>            | 676.1 | 674.0 | 670.1 |
| <i>Dont immeuble de placements</i>         | 647.7 | 644.3 | 640.6 |

### 3) Evènements survenus après la clôture de l'exercice

La SCI Dame de l'Ouest Lyonnais a dénoué en date du 1<sup>er</sup> octobre 2025 l'acquisition d'un immeuble situé à Lyon 9<sup>ème</sup> d'une surface de 7.300 m<sup>2</sup> entièrement loué à des tiers avec des baux de longue durée (8 ans pour plus de 80% des surfaces). Cette opération a donné lieu aux 30 septembre au versement d'une avance de 27.1 M€ (prix droits inclus) et a conduit à mobiliser un préfinancement de 27 M€ qui sont inscrits dans les comptes clos au 30 septembre 2025. Le préfinancement a depuis fait l'objet d'un financement hypothécaire sur une durée de 12 ans au taux moyen de Euribor + 1.60 points de marge.

Le Conseil d'Administration, lors sa séance du 28 novembre 2025, a pris acte de la démission de Monsieur Bertrad COTE de ses mandats de Président, Directeur Général et Administrateur et a nommé, à l'unanimité, Monsieur Guirec PENHOAT en remplacement et ce à compter du 28 novembre 2025.

### 4) Conclusion et perspectives

Le contexte du marché immobilier reste tendu et doit prendre en compte, pour les années à venir, la demande pour des immeubles de plus en plus performants dans les dimensions énergétiques, sociales et environnementales. Fort de son expérience, de sa structure financière saine, FIDUCIAL REAL ESTATE va poursuivre le développement de son activité en s'appuyant sur des projets immobiliers identifiés, pour une grande partie sécurisés et des ressources financières à sa disposition.

Le modèle historique de notre Société, qui consiste à utiliser l'effet de levier avec des emprunts remboursables sur des périodes de 12 à 15 ans, lui permet en effet de disposer de marges de manœuvre tant du fait de sa trésorerie disponible, de ses lignes de financement, et du niveau de sa Loan To Value (LTV) qui lui permet de reconstituer régulièrement sa capacité d'endettement.

Par ailleurs, l'examen du portefeuille immobilier doit conduire à des opérations d'arbitrages sur quelques actifs disposant d'un potentiel de création de valeur plus faible.