



Le Conseil d'administration de la société Fiducial Real Estate réuni le 29 juin 2026 a arrêté les comptes du premier semestre 2025/2026. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par nos commissaires aux comptes.

1) Evènements significatifs du premier semestre 2025/2026

**Un chiffre d'affaires en progression de 2.3 M€, soit +5.3%, passant de 42.7 M€ à 45 M€.
Le semestre est notamment marqué par la mise en location de l'immeuble Lyon Murano acquis le 1^{er} octobre 2025.**

Un résultat opérationnel courant s'élevant à 19.9 M€, contre 19.4 M€ au premier semestre de l'exercice précédent.

Un coût de l'endettement financier net de (2.7M€), quasiment stable par rapport au semestre de l'an dernier (2.6 M€).

Le résultat avant impôt est de 18.6 M€ contre 16.5M€ au premier semestre 2024/2025.

La charge d'impôt est de (8.4M€) contre (6.2M€) au premier semestre 2024/2025 en lien avec l'application de la taxe additionnelle sur l'Impôt des sociétés (cf ci-après) mise en place par la Loi de Finances de 2025.

Le résultat net part du groupe est ainsi de 10.0 M€ contre 10.2 M€ au premier semestre 2024/2025. Il intègre un effet de change positif de 0.9 M€ alors qu'il était négatif de (0.3M€) sur le premier semestre 2024/2025.

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre s'établit, à fin mars 2026, à 45 M€, pour 42.7 M€ au titre du premier semestre 2024/2025.

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

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière est en progression de 2 M€ pour s'établir à 37.4M€. Cette progression s'explique par l'indexation des loyers, la mise en location du Murano, l'effet année pleine des loyers sur les livraisons de 2025. Cela compense la fin des loyers du Lotus perçus jusqu'en décembre 2024.

Le chiffre d'affaires de l'activité Prestataires est en progression de 0.3 M€, s'établissant à 7.6M€ contre 7.3 M€ pour le premier semestre de l'exercice précédent. Les honoraires de souscriptions de parts de Gérance ont bénéficié de la réussite du lancement de Forecial 3,

nouveau véhicule forestier. Mais globalement les investisseurs restent attentistes en terme d'investissements immobiliers.

Le résultat opérationnel courant est en hausse, s'établissant à 19.7 M€, contre 19.4 M€ à fin mars 2025.

Le coût de l'endettement financier est stable avec (2.7 M€) contre (2.6 M€) au premier semestre 2024/2025.

Un écart de change favorable de 0.9 M€ est constaté sur le semestre en lien avec l'appréciation du franc suisse pour une perte de (0.3M€) sur le semestre de l'année précédente.

Sur ces bases le résultat avant impôt ressort à 18.6 M€ pour 16.5 M€ au premier semestre 2024/2025.

La charge d'impôt, y compris les impôts différés, s'établit à (8.4M€) contre (6.2 M€) au premier semestre 2024/2025. Elle intègre une taxe additionnelle sur l'impôt sur les sociétés de 2 M€ suite à la Loi de Finances de 2025 qui l'a instaurée pour les exercices clos à compter du 31 décembre 2025. Le taux d'imposition est passé à 30.15% au lieu de 25% sur l'exercice précédent.

Au final, le résultat net part du Groupe ressort à 10.0 M€ contre 10.2 M€ au premier semestre 2024/2025.

Le Groupe a réalisé sur le semestre des investissements pour 43 M€. Cela porte le montant des immeubles de placements à la valeur brute de 909 M€ pour 863M€ au 30/09/2025 et leur valeur nette à 685 M€ pour 648 M€ au 30 septembre 2025.

Ces investissements intègrent notamment l'acquisition au 1^{er} octobre 2025 de l'immeuble Lyon Murano. Les fonds liés à cet investissement avaient fait l'objet d'un versement chez le notaire au 30 septembre 2025 et, à ce titre, étaient comptabilisés dans le compte autres débiteurs. L'acquisition faite le 1^{er} octobre explique :

- ✓ la variation du poste clients et autres débiteurs de 60.4 M€ à 26.4 M€.
- ✓ la variation du besoin en fonds de roulement présentée dans le tableau de flux de trésorerie : montant de +19.4 M€ au 31 mars pour -14.4 M€ au 30 septembre 2025.

Enfin le bien avait été préfinancé au 30 septembre 2025 et le financement a été « sécurisé » par la finalisation d'emprunts hypothécaires pour 26 M€ d'une durée de 12 ans.

La structure financière de la société présente au 31 mars 2026 une situation saine avec des dettes financières brutes (hors dépôts de garantie de 15.6 M€) s'élevant à 188 M€ pour des capitaux propres part du Groupe d'un montant de 454 M€.

La trésorerie active nette est de 20.4M€ et la Société dispose des lignes de crédit nécessaires pour continuer son développement tant en France qu'à l'étranger, à hauteur de 47 M€. Le ratio de Loan To Value (LTV) qui reste autour de 20% est un autre levier permettant si nécessaire de recourir à l'emprunt.

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)	31/03/2026 (6 mois)	31/03/2025 (6 mois)	31/03/2024 (6 mois)
Chiffre d'affaires H.T.	45.0	42.7	42.9
Résultat opérationnel courant	19.9	19.4	19.0
Résultat opérationnel	20.3	19.4	18.8
Coût de l'endettement financier net	(2.7)	(2.6)	(3.0)
Autres produits et charges financiers	0.9	(0.3)	(0.5)
Résultat avant Impôt	18.6	16.5	15.2
Charge d'impôt	(8.4)	(6.2)	(0.2)
Bénéfice consolidé part du groupe	10.0	10.2	15.0

(en Millions d'euros)	31/03/2026	31/03/2025	30/09/2025
Capital social	25.0	25.0	25.0
Capitaux propres groupe	454.0	441.4	452.6
Passifs d'impôts différés	67.6	65.0	68.0
Dettes financières moyen et long terme	178.5	149.4	178.0
Dettes financières à moins d'un an	25.0	23.3	25.6
Actifs non courants	713.4	661.6	676.1
<i>Dt immeubles de placements valeur nette</i>	<i>685.0</i>	<i>632.8</i>	<i>647.7</i>
Total du bilan	762.1	719.9	757.5
Nombre d'actions	2 414 000	2 414 000	2 414 000
Résultat net par action en euros :	4.22	4.26	9.71

* Y compris dépôt de garantie à hauteur de 15 556 k€

4) Evénements survenus après la clôture du semestre.

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture du semestre.

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. La société s'appuie sur un carnet d'opérations de plus de 37.000 m² dont le Lotus à Courbevoie en cours de construction pour 11.000 m² dont la livraison est prévue en 2028.

Pour l'activité **Prestataires**, nous constatons toujours un attentisme des investisseurs sur les investissements dans l'immobilier (souscriptions de parts de SCPI).

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 89 et 90 M€.