

AUDIT SYNTHESE

15/17, rue Marsollier

75002 PARIS



*Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris*

ADN PARIS

109, rue de Courcelles

75017 PARIS



*Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris*

FSDV

Société Anonyme à directoire
Le Bois Montbourcher,
49220 CHAMBELLAY

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

FSDV

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires de la société FSDV,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, 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 condensés de la société FSDV, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du Directoire. 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 condensés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tels qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

AUDIT SYNTHESE

15/17, rue Marsollier
75002 PARIS

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

ADN PARIS

109, rue de Courcelles
75017 PARIS

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Paris

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés 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 condensés.

Paris, le 30 septembre 2025

Les commissaires aux comptes

AUDIT SYNTHESE



Frédéric VELOZZO

ADN PARIS



Philippe SIXDENIER

Comptes consolidés

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2025

Etats financiers consolidés

Etat de la situation financière consolidée : Actif

ACTIF (en K€)		Notes	30/06/2025 Net	31/12/2024 Net
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles			
	Logiciels	G	786	796
	Goodwill	F	1 371	-
	Autres immo. incorporelles		-	-
	Immeubles de placement	H	847 396	824 862
	Droits d'utilisation des actifs loués	K	9 195	9 028
	Immobilisations corporelles			
	Immeubles détenus en propre	I	14 396	12 781
	Autres immobilisations corporelles	J	8 539	11 626
	Immobilisations en cours	J	599	92
	Actifs financiers			
	Autres participations	M-1	300	300
	Autres titres immobilisés	M-2	3 399	3 119
	Autres actifs financiers	M-3	9 810	11 287
	Autres actifs		0	-
	Impôts différés actifs	M-5	6 274	926
Total I			902 066	874 816
ACTIFS COURANTS	Stocks			
	D'immeubles		-	-
	De matières premières et produits finis	M-4	907	981
	Créances			
	Clients et autres débiteurs	M-6	27 641	24 357
	Actifs sur contrat	M-6	598	812
	Autres créances	M-7	11 326	8 383
	Autres actifs courants	M-7	3 833	1 668
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	M-8	14 209	15 012
	Total II		58 514	51 213
	Actifs destinés à la vente	L	9 897	20 007
	Total III		9 897	20 007
Total des actifs (I + II + III)			970 477	946 037

Etat de la situation financière consolidée : Passif

PASSIF (en K€)		Notes	30/06/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	Capital	M-9	28	28
	Primes liées au capital	F-2	2 602	-
	Réserves consolidées		289 927	380 649
	Résultat net part du groupe		10 084	- 48 551
	Capitaux propres part du groupe		302 641	332 126
	Parts réserves		38 071	- 0
	Parts résultat		1 914	0
	Participations ne donnant pas le contrôle		39 985	0
	Total I		342 625	332 126
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières			
	Emprunts obligataires	M-10	-	-
	Emprunts auprès des établissements de crédit	M-10	360 902	389 830
	Autres emprunts et dettes assimilées		2 899	2 989
	Dettes sur droit d'utilisation	M-10-3	9 328	9 101
	Instruments financiers dérivés	M-10-4	2 902	3 316
	Dépôts de garantie	M-10-5	9 107	9 119
	Avantages du personnel	M-12	318	266
	Provisions pour risques et charges		-	-
	Impôts différés passifs	M-5	96 409	94 680
	Total II		481 864	509 300
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières			
	Emprunts auprès des établissements de crédit	M-10	75 473	39 115
	Emprunts obligataires	M-10	-	6 000
	Intérêts courus		1 985	2 105
	Autres emprunts et dettes assimilés		3 412	501
	Dettes sur droit d'utilisation	M-10-3	485	511
	Dépôts de garantie	M-10-5	3 075	2 778
	Provisions pour litiges		237	-
	Dettes financières diverses	M-11	4 000	4 060
	Dettes d'exploitation			
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	M-11	20 497	18 449
	Dettes fiscales et sociales	M-11	16 459	8 273
	Autres dettes	M-11	853	1 104
	Autres Passifs courants	M-7	19 241	18 715
	Passifs sur contrats		-	67
	Total III		145 716	101 677
	Passifs associés aux actifs destinés à la vente		271	2 933
	Total IV		271	2 933
	Total des passifs et des capitaux propres (I + II + III+ IV)		970 477	946 037

État du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs		28 718	28 305
Charges locatives nettes non refacturées	-	24	1 190
Refacturation de charges		15 524	14 634
Charges locatives	-	15 547	15 824
Frais de gestion refacturés		971	936
Chiffre d'affaires locatif net		29 664	28 051
Chiffre d'affaires promotion immobilière		-	538
Coût de revient des immeubles		-	311
Revenus Foncière	M-13-1	29 664	28 278
Vente de services de coworking		2 890	2 461
Revenus locatifs Coworking	M-13-2	2 890	2 461
Construction d'immeubles préfabriqués			
Production vendue de biens		1 175	198
Production vendue de services		1 813	2 580
Revenus sur construction des immeubles	M-13-3	2 987	2 778
Revenus consolidés		35 542	33 516
Achats consommés	-	1 393	6 000
Services extérieurs	-	5 643	7 828
Impôts et taxes	-	265	148
Frais de personnel	-	4 285	6 325
Dotations aux amortissements et provisions	-	4 716	2 675
Autres produits et charges d'exploitation		1 226	7 056
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs		20 466	17 598
Résultat des cessions	L	153	243
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	H	2 435	2 421
Résultat opérationnel courant		18 184	14 935
Autres prod. et ch. opérationnels non courants		0	201
Dépréciation du goodwill	F-2	-	-
Résultat opérationnel		18 184	14 733
Produits financiers		490	354
Coût de l'endettement financier brut	M-14	- 11 474	- 11 442
Coût de l'endettement financier net		- 10 984	- 11 088
Autres produits et charges financiers		1 964	98
Résultat Financier		- 9 021	- 10 990
Impôt sur les résultats	M-15	2 834	1 885
RÉSULTAT NET		11 998	1 858
Participations ne donnant pas le contrôle		1 914	1
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		10 084	1 857
RÉSULTAT NET PAR ACTION			
Résultat net de base par action		59,99	9,29
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉE			
Résultat net de base par action diluée		59,99	9,29
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		200 000	200 000

Les données présentées au 30 juin 2024 n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes

État du résultat global consolidé

RÉSULTAT GLOBAL	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net de la période (en k€)		11 998	1 858
<i>dont résultat net de la période (en k€) part du groupe</i>		<i>10 084</i>	<i>1 857</i>
<i>dont résultat net de la période (en k€) part participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>1 914</i>	<i>1</i>
Autres éléments du résultat global (en k€)*		310	1 229
<i>dont part du groupe</i>		<i>310</i>	<i>1 229</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>			
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		12 309	3 088

* Correspond à la part efficace de la variation de valeur des instruments de couverture. Cet élément ne peut être recyclé ultérieurement en P&L.

Les données présentées au 30 juin 2024 n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes

Tableau des flux de trésorerie consolidés

Tableau de flux de trésorerie consolidé (en K€)	Notes	30/06/2025	30/06/2024
Résultat net total des entités consolidées		11 998	1 858
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions		1 744	2 035
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles		2 091	2 052
Dotations amort./Dépr. écarts d'acquisition			
(-) Reprises aux dépréciations financières			-20
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif		-347	3
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur		2 321	2 354
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	H	-171	263
CAF après coût de l'endettement financier		15 892	6 510
Coût de l'endettement financier	M-14	11 474	11 272
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	M-15	-2 834	1 885
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		24 532	19 667
Variation du BFR		2 726	2 432
Variation de l'impôt payé			4
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)		27 258	22 103
Augmentation d'immeubles de placement	H		-15 287
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-129	-191
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-19 704	-1 526
Acquisitions d'immobilisations financières		5	
Acquisitions autres immobilisations financières		-1 289	-33
Cessions d'immeubles de placement	H	5 302	12 443
Réduction des autres immobilisations financières		1 538	
incidence des entrées de périmètre (share deal)		39	-40
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		-14 239	-4 634
Variation nette des emprunts et dettes assimilées			
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	M-10-3	25 384	13 983
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	M-10-3	-23 839	-23 401
Remboursement compte courants associés			
Variation des Intérêts payés		-11 474	-11 119
Variation des autres dettes			434
Dividendes versés de la société mère		-4 000	-2 500
Augmentations / réductions de capital		110	
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		-13 819	-22 604
Variation de change sur la trésorerie (IV)			
Variation de change sur autres postes du bilan			
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)			
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		-800	-5 136
Trésorerie : ouverture		15 007	17 624
Trésorerie : ouverture		15 007	17 624
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		1	28
Trésorerie : clôture		14 209	12 516

Les données présentées au 30 juin 2024 n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Variation de l'actif net réévalué (en K€)	Capital	Primes liées au capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2024	28		419 931	-2 389	-34 171	383 402	29	383 431
Résultat				1 229	1 857	1 857		
Autres éléments du résultat global				1 229		1 229		
Total résultat				1 229	1 857	3 086		
Affectation du résultat N-1			-34 171		34 171			
Distribution/ brut versé			-2 500			-2 500		
Ensemble des transactions avec les associés			-36 671		34 171	-2 500		
Autres			-41			-41		
Impact SIGMA III								
Incidence des acquisitions à des minoritaires								
Capitaux propres au 30/06/2024	28		383 219	-1 160	1 857	383 947	29	383 976
Capitaux propres au 01/01/2025	28		383 225	-2 578	-48 551	332 126		332 126
Entrée de périmètre			2 818			2 818		
Résultat					10 084	10 084	1 914	
Autres éléments du résultat global				279		279	32	
Total résultat			2 818	279	10 084	13 182	1 946	
Affectation du résultat N-1			-48 551		48 551			
Distribution/ brut versé			-4 000			-4 000		
Ensemble des transactions avec les associés			-52 551		48 551	-4 000		
Autres			-38 450	-2 599		-38 450	37 822	
Impact SIGMA IV			-410			-410	523	
Impact apport titres Opupelus 30/06/25		2 602	-637	-2 599		-637		
Incidence variation de taux d'intérêt			-37 403			-37 403	37 298	
Capitaux propres au 30/06/25	28	2 602	295 042	-4 898	10 084	302 858	39 767	342 625

Les données présentées au 30 juin 2024 n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes

Annexes aux comptes consolidés

A. Faits marquants

A - 1. Rapprochement entre FSDV et BMG intervenu le 30 juin 2025

Le 30 juin 2025, la société FSDV et le Groupe BMG ont réalisé leur rapprochement via l'apport en nature par Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME à FSDV de 179.998 actions de la société Opupelus (holding du Groupe BMG), représentant 89,999% de son capital et de ses droits de vote (l'« Apport »), donnant naissance à un groupe français coté sur Euronext Paris dans le secteur de l'immobilier.

Ce rapprochement a été traité comptablement comme une acquisition inversée conformément aux dispositions de la norme IFRS 3, dans la mesure notamment où, à la suite du rapprochement, les actionnaires d'Opupelus, Monsieur Louis RAME et Monsieur Nicolas RAME, ont pris le contrôle de FSDV.

Sur le plan juridique, FSDV reste (même après l'opération d'acquisition inversée) l'émetteur d'instruments financiers cotés sur Euronext Paris.

Comptablement, suivant la norme internationale IFRS 3, la société « cible » et la société « acquéreuse » sont distinguées. Au cas présent Opupelus a été définie société « acquéreuse » et FSDV société « cible ». Cette identification entre société acquéreuse et société cible détermine le traitement comptable et les positions financières des sociétés au moment du regroupement d'entreprises. L'acquéreur devient la référence comptable et les chiffres comparatifs sont établis sur cette base.

Par conséquent, l'acquéreur juridique (FSDV) devient la société acquise ou cible au niveau comptable, et vice versa, la société acquise juridiquement (Opupelus) devient l'acquéreur comptable. Il en résulte que :

- Bien que ces états financiers consolidés soient publiés au nom de FSDV, l'activité du Groupe FSDV est la poursuite de celle d'Opupelus (Groupe BMG). Par conséquent, les informations financières comparatives présentées dans les états financiers consolidés semestriels sont celles d'Opupelus.
- Pour la période de 6 mois close au 30 juin 2025, les états financiers consolidés semestriels comprennent les résultats d'Opupelus (pour 6 mois).

- Le capital social du nouvel ensemble consolidé correspond au capital social de l'acquéreur sur le plan comptable, soit celui de la société Opupelus post-opération d'apport.

A - 2. La fin du projet SIGMA :

Désormais finalisé, le projet SIGMA a permis de réorganiser l'ensemble du patrimoine du groupe et de classer les actifs du groupe dans trois sous holding (filiales à 100 % de la SAS Opupelus) :

- SAS BMG Bureaux : portant les bureaux
- SAS BMG Logistique : portant les entrepôts
- SAS BMG Activité : portant les locaux d'activité

Le nombre de structures juridiques a été réduit au maximum afin de faciliter la gestion, l'analyse économique des secteurs d'activité, mais aussi et surtout gagner en transparence vis-à-vis des parties prenantes.

Mené sur une période de 3 ans, le projet a également permis de souscrire de nouveaux crédits bancaires ayant pour objectifs de refinancer les actifs et de simplifier la gestion de la dette.

Au mois de mars 2025, ce sont les entités SCI O St Priest et SCI Charlemagne qui ont été fusionnées dans la SAS BMG Bureaux.

A - 3. Refinancements

Le groupe a signé 2 accords de crédit au 1^{er} semestre 2025 afin de mener à bien sa stratégie d'investissements et de construction :

- Signature d'un refinancement de 11M€ avec AXA Banque portant sur 8 immeubles de bureaux,
- Signature d'un accord de financement pour le chantier du SPI à Mérignac avec BNP Paribas pour 6.9M€.

B. Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

B - 1. Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés du Groupe FSDV au 30 juin 2025 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sauf sur les points décrits en B – 2.

Les états financiers consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin, ont été arrêtés par le directoire le 24 septembre 2025.

Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

L'Euro est la monnaie de présentation du groupe. L'ensemble des comptes de FSDV sont présentés en kilo€.

Les données présentées ci-après et relatives au 30 juin 2024 n'ont pas fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes.

B - 2. Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les évolutions des normes et décisions de l'IFRS IC sur 2025 n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés du groupe FSDV.

Aucune norme publiée, mais d'application non obligatoire au 1er janvier 2025, n'est appliquée par anticipation.

B - 3. Application de la norme IFRIC 21

La société applique la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

C. Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- Les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement en tenant compte des capex,
- Les dépréciations d'actifs et les provisions,
- L'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage,
- La norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- La juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs,
- L'évaluation des droits d'utilisation et des obligations locatives,
- Les critères permettant d'identifier un actif comme détenu en vue de la vente.
- Le calcul de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et la marge de l'activité construction.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

Concernant l'activité construction, le chiffre d'affaires et la marge sont déterminés au moyen de la méthode de l'avancement.

D. Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprise

D - 1. Méthode de consolidation et variations de périmètre

Au 30 juin 2025, le périmètre du groupe comprend 22 entités. L'intégralité de ces entités sont en intégration globale.

Les variations de périmètre au cours du 1er semestre correspondent à :

- Les fusions de SCI O St Priest et SCI Charlemagne dans BMG Bureaux
- L'acquisition inversée de Fayenceries Sarreguemines Digoin & Vitry et ses filiales Société des Faïenceries de Salins et Société Financière Nantaise

D - 2. Périmètre de consolidation

N°	Forme	Nom de société	Adresse	CP	Ville	RCS	Capital	Détention Directe Indirecte
4	SCI	VIENNOISE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	914 694	-
25	SAS	OPUPELUS HOLDING	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490	
28	SCI	KRISTAL KOPF	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 449 867 134	2 400 000	D
40	SCI	BRAGADIN	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	-
47	SCI	ARENA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 528 885 718	1 810 000	-
48	SCI	BMG ACTIVITE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	-
51	SCI	AZUL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 537 435 810	3 010 000	D
66	SAS	BMG LOGISTIQUE	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 435 304 183	4 515 348	D
86	SCI	O SOPHIA	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 802 022 178	1 100 000	I
112	SAS	BMG BUREAUX	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	382 154	D
117	SCI	BMG SERVON	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	-
135	SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOUCHER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 428 233 514	634 700	D
140	SAS	B' COWORKER	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 882 169 402	1 986 444	D
152	SAS	7 BOURDONNAIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 853 954 857	1 000	I
162	SAS	CIRAKIS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 010 000	D
165	SAS	CIR PREFA	574 Zone d'Activité du Ma	47 400	Fauillet	Agen 725 850 036	1 190 600	I
167	SCI	DES ACACIAS	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	D
168	SCI	CAMEL	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 939 812 574	10 000	D
169	SCI	PROJET IMMO 1	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 978 071 934	100	D
194	SA	FSOV	Le Bois Montbourcher	49 220	Chambellay	Angers 562 047 605	223 756 729	D
195	SA	SOCIETES DES FAIENCERIES DE SALINS	Rue du Helder	75 009	Paris	Paris 625 480 223	152 500	D
196	SA	SOCIETE FINANCIERE NANTAISE	Rue du Helder	75 010	Paris	Paris 302 220 652	426 192	D
22 sociétés consolidées							251 597 278	

D - 3. Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciaux et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

D - 4. Classement au bilan

Les actifs devant être réalisés, consommés ou cédés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture, sont classés en « actifs courants ». Il en est de même pour les actifs détenus dans le but d'être cédés, la trésorerie ou les équivalents de trésorerie.

Tous les autres actifs sont classés en « actifs non courants ».

Les passifs devant être réglés dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les 12 mois suivant la clôture sont classés en « passifs courants ».

Le cycle normal d'exploitation du Groupe est de 12 mois.

Les impôts différés sont, quant à eux, toujours présentés en actifs ou passifs non courants.

E. Informations sur les secteurs opérationnels

FSDV est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière,
- Le Coworking,
- La Construction.

Les secteurs opérationnels par métier correspondent aux secteurs identifiés du groupe et qui obéissent à une gestion distincte et propre. Cette information est utilisée aux fins d'affectation des ressources aux secteurs opérationnels et de l'évaluation de leur performance.

L'ensemble des cessions internes entre les différents métiers sont réalisées aux conditions normales de marché.

Les données des secteurs opérationnels suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés et décrites dans les notes aux états financiers.

La SAS Opupelus, est intégrée dans la consolidation au périmètre de la Foncière, bien que supportant tous les frais des fonctions supports. Cette affectation a été naturellement déterminée par deux critères : La Foncière est la première activité du Groupe en termes de chiffres d'affaires et de nombre de salariés, et la SAS Opupelus porte les charges de personnel de cette activité.

L'analyse financière s'appuie sur le résultat par activité. Concernant les actifs et passifs, la ventilation présentée au bilan IFRS est suffisamment détaillée pour permettre une lecture éclairée du bilan (juste valeur des immeubles de placement, trésorerie, dette, notamment) et des investissements.

Bilan sectoriel au 30 juin 2025

Bilan sectoriel Actif	30/06/2025	Inter-activité	Total par activité	05 - Hold	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Ecart d'acquisition net	1 371		1 371	1 371			
Immobilisations incorporelles nettes	786		786	5	17		764
Immobilisations corporelles nettes	23 534		23 534		10 794	6 435	6 304
Droits d'utilisation nets	9 195		9 195				9 195
Immeubles de placement nets	847 396		847 396	1 000			846 396
Immobilisations financières nettes	13 509	-97 257	110 766	15	17	917	109 817
Participations nettes : entreprises associées							
Autres actifs nets non courants	6 274		6 274	5 488	573	1	212
Actif non courant	902 066	-97 257	999 323	7 879	11 402	7 353	972 689
Stocks et en-cours nets	907		907		907		
Clients et comptes rattachés nets	28 239	-4 243	32 482	15	3 948	887	27 632
Instruments financiers actif							
Autres créances et comptes de régularisation nets	15 159	-123 936	139 095	2 102	-6 349	483	142 859
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	14 209		14 209	153	223	295	13 537
Actif courant	58 514	-128 179	186 693	2 271	-1 270	1 665	184 027
Actifs nets non courants en vue de la vente	9 897		9 897				9 897
Total Actif	970 477	-225 436	1 195 913	10 150	10 131	9 019	1 166 613

Bilan sectoriel Passif	30/06/2025	Inter-activité	Total par activité	05 - Hold	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Capital	28		28				28
Primes liées au capital	2 602		2 602	2 602			
Ecart de réévaluation							
Réserves	289 927		289 927	-25 694	-25 138	2 862	337 896
Résultat net (Part du groupe)	10 084		10 084	5 309	3 294	-706	2 187
Auto-contrôle							
Autres réserves							
Capitaux propres (Part du groupe)	302 641		302 641	-17 786	-21 844	2 157	340 113
Intérêts ne conférant pas le contrôle	39 985		39 985	25 875	-2 427	240	16 297
Total des capitaux propres	342 625		342 625	8 090	-24 271	2 396	356 410
Engagements retraite et assimilés	318		318		229	4	85
Provisions non courantes							
Impôts différés - passif	96 409		96 409		41		96 367
Endettement non courant	372 907	-97 257	470 164		9 829	3 652	456 684
Dettes de location non courantes	9 328		9 328				9 328
Autres passifs non courants	2 902		2 902				2 902
Passif non courant	481 864	-97 257	579 121		10 099	3 656	565 366
Provisions courantes	237		237	237			
Endettement courant	83 944		83 944		6 603	735	76 606
Dettes de location courantes	485		485				485
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 497	-4 243	24 740	117	4 354	1 550	18 720
Instruments financiers passif							
Autres passifs courants	40 553	-123 936	164 489	1 706	13 347	681	148 756
Passif courant	145 716	-128 179	273 895	2 060	24 303	2 966	244 566
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	271		271				271
Total Passif	970 477	-225 436	1 195 913	10 150	10 131	9 019	1 166 613

Bilan sectoriel au 31 décembre 2024

Bilan sectoriel actif	31/12/2024	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Goodwill net	0	0	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles nettes	796	0	796	13	17	767
Immobilisations corporelles nettes	24 499	0	24 499	11 199	6 832	6 469
Droits d'utilisation nets	9 028	0	9 028	0	0	9 028
Immeubles de placement nets	824 862	0	824 862	0	0	824 862
Immobilisations financières nettes	14 705	-1 009	15 714	14	912	14 788
Participations nettes : entreprises associées	0	0	0	0	0	0
Autres actifs nets non courants	926	0	926	663	1	263
Actif non courant	874 816	-1 009	875 825	11 888	7 761	856 176
Stocks et en-cours nets	981	0	981	981	0	0
Clients et comptes rattachés nets	25 170	-9 395	34 565	3 476	949	30 140
Instruments financiers actif	0	0	0	0	0	0
Autres créances et comptes de régularisation nets	10 051	-7	10 058	420	-46	9 685
Trésorerie et équivalents de trésorerie nets	15 012	0	15 012	277	804	13 931
Actif courant	51 213	-9 402	60 616	5 153	1 707	53 756
Actifs nets non courants en vue de la vente	20 007	0	20 007	0	0	20 007
Total Actif	946 037	-10 411	956 448	17 041	9 467	929 939

Bilan sectoriel Passif	31/12/2024	Inter-activité	Total par activité	05 - Construction d'immeubles	05 - Coworking	05 - Foncière
Capital	28		28			28
Primes liées au capital						
Ecart de réévaluation						
Réserves	380 649		380 649	724	3 133	376 793
Résultat net (Part du groupe)	-48 551		-48 551	-28 655	48	-19 943
Auto-contrôle						
Autres réserves						
Capitaux propres (Part du groupe)	332 126		332 126	-27 931	3 180	356 877
Intérêts ne conférant pas le contrôle						
Total des capitaux propres	332 126		332 126	-27 931	3 180	356 877
Engagements retraite et assimilés	266		266	197	2	67
Provisions non courantes						
Impôts différés - passif	94 680		94 680	48		94 632
Endettement non courant	401 937	-1 009	402 946	6 022	4 022	392 901
Dettes de location non courantes	9 101		9 101			9 101
Autres passifs non courants	3 316		3 316			3 316
Passif non courant	509 300	-1 009	510 309	6 268	4 024	500 017
Provisions courantes						
Endettement courant	50 558		50 558	7 459	722	42 377
Dettes de location courantes	511		511			511
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 449	-9 395	27 845	4 010	1 085	22 750
Instruments financiers passif						
Autres passifs courants	32 158	-7	32 165	7 286	-796	25 675
Passif courant	101 677	-9 402	111 080	18 756	1 011	91 312
Passifs non courants détenus en vue de la vente & act abandon.	2 933		2 933			2 933
Total Passif	946 037	-10 411	956 448	-2 907	8 216	951 139

Compte de résultat sectoriel au 30 juin 2025

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	30/06/2025	Holding	Foncière	Construction d'immeubles préfabriqués	Coworking
Revenus	51 090	-	44 892	3 162	3 035
Achats consommés	- 1 393	-	- 15	- 1 272	- 106
Charges externes et autres charges	- 21 190	-	- 19 375	- 947	- 868
Charges de personnel	- 4 285	-	- 2 019	- 1 789	- 425
Impôts et taxes	- 265	-	- 210	- 66	- 11
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 4 716	-	- 3 663	- 321	- 785
Autres produits et charges opérationnels	1 226	-	1 120	104	3
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	20 466		20 731	- 1 129	863
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 2 435	34	- 2 468	-	-
Résultat des cessions d'actifs	153	-	153	-	-
Dépréciation des écarts d'acquisition	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	18 184	34	18 416	- 1 129	863
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	490	-	490	-	-
Coût de l'endettement financier brut	- 11 474	-	- 11 150	- 236	- 88
Coût de l'endettement financier net	- 10 984	-	- 10 660	- 236	- 88
Autres produits et charges financiers	1 964	378	1 586	0	-
Résultat financier	- 9 021	378	- 9 074	- 236	- 88
Impôts sur les résultats	2 834	5 488	- 2 481	- 184	12
Résultat net des activités poursuivies	11 998	5 899	6 860	- 1 549	788
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 1 914	590	1 036	366	- 78
Résultat net de l'ensemble consolidé	10 084	5 309	5 824	- 1 915	866

Compte de résultat sectoriel au 30 juin 2024

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL (en K€)	30/06/2024	Foncière	Construction d'immeubles préfabriqués	Coworking
Revenus	49 652	44 392	2 778	2 482
Achats consommés	- 6 311	- 348	- 5 877	- 85
Charges externes et autres charges	- 23 652	- 19 257	- 3 956	- 440
Charges de personnel	- 6 325	- 2 849	- 3 058	- 418
Impôts et taxes	- 148	- 71	- 66	- 11
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	- 2 675	- 1 209	- 739	- 727
Autres produits et charges opérationnels courants	7 056	6 860	189	8
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	17 598	27 519	- 10 729	809
Autres produits et charges opérationnels non courants	- 201	- 232	30	1
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	- 2 421	- 2 421	-	-
Résultat des cessions d'actifs	- 243	- 243	-	-
Résultat opérationnel	14 733	24 623	- 10 699	810
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	354	354	0	-
Coût de l'endettement financier brut	- 11 442	- 11 081	- 288	- 73
Coût de l'endettement financier net	- 11 088	- 10 727	- 288	- 73
Autres produits et charges financiers	98	98	-	-
Résultat financier	- 10 990	- 10 629	- 288	- 73
Impôts sur les résultats	- 1 885	- 3 877	1 991	2
Résultat net des activités poursuivies	1 858	10 117	- 8 996	738
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	- 1	1	-	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 857	10 115	- 8 996	738

F. Goodwill

F - 1.Principe comptable

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition d'IFRS 3 révisée : 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 leur juste valeur à la date d'acquisition. Les actifs incorporels sont spécifiquement identifiés dès lors qu'ils sont séparables de l'entité acquise ou résultent de droits légaux ou contractuels.

Ainsi, 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 Goodwill représentatif d'avantages économiques futurs résultant d'autres actifs non identifiés individuellement et comptabilisés séparément. Le prix d'acquisition correspond au montant de la contrepartie transférée y compris, le cas échéant, les compléments de prix à leur juste valeur. Par ailleurs, les coûts directs liés à l'acquisition sont comptabilisés en charge de la période au cours de laquelle ils sont encourus.

Le Goodwill :

- Positif, est inscrit à l'actif du bilan et fait l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par an,
- Négatif, est comptabilisé directement en produit.

La norme prévoit un délai de 12 mois à partir de la date d'acquisition quant à la comptabilisation définitive de l'acquisition ; les corrections et évaluations effectuées doivent être liées à des faits et circonstances existant à la date d'acquisition. Ainsi, au-delà de la période d'évaluation, un complément de prix est à comptabiliser en résultat de l'exercice sauf si sa contrepartie est un instrument de capitaux propres.

L'acquisition ou la cession de titres d'une entité qui demeure contrôlée avant et après ces opérations, est désormais considérée comme une transaction entre actionnaires

comptabilisée en capitaux propres : elle n'impacte ni le goodwill, ni le compte de résultat. En cas de perte de contrôle, la participation résiduelle est évaluée à la juste valeur et le résultat de cession est comptabilisé au compte de résultat.

F - 2.Composition et dépréciation du goodwill

Conformément à la norme IFRS3 « Regroupements d'entreprises », les actifs acquis et les passifs assumés de la société ont été évalués à la juste valeur.

En date du 31 janvier 2023 un goodwill à hauteur de 20.8 M€ avait été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition de l'activité de construction d'immeubles préfabriqués. Au regard de la perte constatée sur l'exercice et des perspectives de CIR Prefa le goodwill été déprécié à 100% dans les comptes consolidés du 31 décembre 2024.

En date du 30 juin 2025, Louis Ramé et Nicolas Ramé ont apporté 89.99 % de ses titres à FSDV.

A la date d'acquisition :

- FSDV émet 14 285 668 actions en échange de 179 998 actions de BMG,
- Les actionnaires de BMG détiennent 98.96% (14 285 668 / 14 435 918),
- Les actionnaires de FSDV détiennent 1,04% (150 250 / 14 435 918),
- Le prix de marché d'une action de FSDV est de 17,50 euros,
- La juste valeur estimée d'une action de BMG est de 1 672,68 euros.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée doit être évaluée selon la mesure la plus fiable. Un traité d'apport ayant été signé en date du 22 mai 2025, nous retenons la valeur des sociétés au 30 juin 2025.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée est calculée en utilisant le nombre d'actions de la société BMG qui auraient été émises aux actionnaires de la société FSDV à la date de l'opération pour conférer aux actionnaires de FSDV une participation équivalente dans BMG à celle qu'elle détient post-opération (1.04%).

La juste valeur de la contrepartie transférée est ainsi de 2,6 M€.

Le goodwill est évalué comme étant l'excédent de la juste valeur de la contrepartie effectivement transférée par rapport au montant des actifs et des passifs identifiables comptabilisés de FSDV.

En date du 30 juin 2025, un goodwill à hauteur de 1,371 M€ a été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition inversée de FSDV.

G. Les immobilisations incorporelles

La norme IAS 38 définit l'immobilisation incorporelle comme étant un actif non monétaire identifiable, sans substance physique et contrôlé par l'entité.

Un actif est identifiable :

- s'il est séparable (loué, vendu, échangé de manière indépendante) ; ou
- s'il est issu d'un droit contractuel ou légal, que ce droit soit séparable ou non.

Un actif est contrôlé si l'entité a le pouvoir d'en retirer les bénéfices économiques futurs et d'en restreindre l'accès aux tiers. Lorsque l'immobilisation incorporelle a une durée de vie définie, elle est amortissable. Les immobilisations à durée de vie indéfinie ne sont pas amortissables mais font l'objet d'un test de dépréciation annuel ; le caractère indéfini est revu à chaque clôture. Les immobilisations incorporelles comprennent les :

- les frais de développement qui sont activés lorsqu'ils génèrent des avantages économiques futurs et sont évaluables de façon fiable ;
- les concessions, brevets et droits assimilés ; et
- les actifs incorporels identifiables reconnus lors des regroupements d'entreprise (marques, carnet de commande, relations client, etc.). Conformément aux principes IFRS, les frais d'établissement et les frais de recherche figurent en charges dans l'exercice de leur engagement.

Le poste immobilisations incorporelles est composé par des licences informatiques et des progiciels informatiques essentiellement pour notre activité de coworking.

Les durées d'amortissement retenu au niveau du groupe :

- Logiciels : Entre 1 et 5 ans
- Autres immobilisations incorporelles : Entre 1 et 3 ans

Immobilisations incorporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	30/06/2025
Logiciels	1 190	5	129			1 325
Autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total valeur brute	3 687	5	129	-	-	3 822
Amortissements Logiciels	394		144			538
Amortissements autres immobilisations incorporelles	2 497					2 497
Total des amortissements	2 891	-	144	-	-	3 035
		5	274	-	-	
Total valeur nette	796	5	15	-	-	786

Les autres immobilisations incorporelles correspondant à la valeur du carnet de commandes du Groupe CIR et sont totalement amorties à fin juin 2025.

H. Les immeubles de placement

Le patrimoine immobilier est constitué de terrain, d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple répondant à la définition des immeubles de placement. Le groupe FSDV a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur telle que définie par la norme IAS 40, en enregistrant les variations de la valeur des biens immobiliers dans le compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciations.

L'évaluation de la juste valeur des différents immeubles étudiés a été établie immeuble par immeuble, chacun d'eux étant apprécié isolément. Ces évaluations sont à distinguer de celles qui auraient consisté à déterminer la valeur de chaque local composant un immeuble, pris unitairement, dans l'optique d'une évaluation lot par lot.

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » donne une définition unique de la juste valeur et regroupe l'ensemble des informations relatives à la juste valeur qui devront être fournies dans l'Annexe aux comptes. L'évaluation de la juste valeur d'un actif non financier tient compte de la capacité d'un intervenant de marché à générer des avantages économiques en faisant une utilisation optimale de l'actif ou en le vendant à un autre intervenant du marché qui en ferait une utilisation optimale. L'évaluation des immeubles de placement tient compte de cette définition de la juste valeur.

Selon la norme IFRS 13, les paramètres retenus dans l'estimation sont classifiés selon une hiérarchie à trois niveaux :

- Niveau 1 : il s'agit de prix cotés (non ajustés) sur des marchés actifs pour des actifs ou des passifs identiques, auxquels l'entité peut avoir accès à la date d'évaluation.
- Niveau 2 : il s'agit de données, autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1, qui sont observables pour l'actif ou le passif, soit directement, soit indirectement.
- Niveau 3 : ce niveau concerne les paramètres qui sont fondés sur des données non observables. L'entité établit ces paramètres à partir des meilleures informations à sa disposition concernant les hypothèses retenues par les acteurs du marché.

Les actifs ont été classifiés en niveau 3. Cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisations ou les taux de rendements.

Les immeubles en construction ou en cours de développement sont comptabilisés à la juste valeur lorsque celle-ci peut être évaluée de façon fiable. Au 30 juin 2025, les immeubles en construction sont comptabilisés à leurs dernières valeurs connues augmentées des coûts immobilisés sur la période.

Les justes valeurs des immeubles retenues au 30 juin 2025 se reposent sur la base d'évaluations réalisées par un expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation en date du 31 décembre 2024. Nous estimons qu'au vue de notre état locatif qui reste stable par rapport au 31 décembre 2024 et au vue du taux de l'OAT français qui évolue très faiblement de 0.06% au 1 semestre 2025 que nos justes valeurs sont constantes.

Immeubles de placement (en K€)	30/06/2025	31/12/2024
Valeur à l'ouverture	824 862	878 569
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	-	2 075
Cessions d'immeubles détenus en propre	-	- 32 470
Augmentation valeur - travaux - LOA	16 895	42 675
Variation de périmètre	1 000	-
Variation de juste valeur	- 2 435	- 58 964
Reclassement IAS 40/IFRS 5/Stock	7 074	- 7 023
Valeur à la clôture	847 396	824 862

Répartition des immeubles de placement au 30 juin 2025 par région (en K€)

Régions	30/06/2025	31/12/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	43 238	39 018
Bourgogne-Franche-Comte	21 877	21 832
Bretagne	35 245	35 245
Centre - Val de Loire	25 317	26 920
Grand Est	157 339	156 167
Hauts-de-France	115 969	107 899
Ile de France	78 195	77 670
Normandie	35 074	27 986
Nouvelle Aquitaine	165 819	162 668
Occitanie	27 913	27 913
Pays de Loire	77 356	77 466
Provence-Alpes-Cote Azur	64 056	64 079
TOTAL	847 396	824 862

I. Les immeubles exploités en propre par le Groupe

Au sein du groupe, deux immeubles sont exploités par le groupe :

- Le siège social situé à Chambellay (49) ;
- L'usine de construction des préfabriqués située à Fauillet (47).

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2025
Immeubles détenus en propre	14 363		32			14 396
Total valeur brute	14 363	-	32	-	-	14 396

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/2025
Amortissement immeubles détenus en propre	1 582		455	16		2 021
Total des amortissements	1 582	-	455	16	-	2 021

Total valeur nette	12 781	-	-	423	16	-	12 375
---------------------------	---------------	----------	----------	------------	-----------	----------	---------------

J. Les autres immobilisations corporelles

Les éléments présentés au coût d'acquisition sont les suivants :

- Agencements du siège
- Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Ces autres actifs sont amortis linéairement selon les durées suivantes :

- Agencements intérieurs : 10 ans
- Matériel de transport : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 3 ans

Ils sont comptabilisés au coût d'acquisition, diminué des amortissements pratiqués. Si à la clôture de l'exercice leur valeur nette comptable est supérieure à leur valeur recouvrable, une dépréciation est constatée. Aucune dépréciation n'a été constatée à la date d'arrêt des comptes.

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2025
Installations techniques	4 225		40			4 265
Agencements divers	8 412		8			8 421
Matériels de transports	1 207		51	27		1 231
Matériels bureaux/info.	694		21			715
Mobilier	2 533		21	6		2 548
Total valeur brute	17 072	-	142	33	-	17 181

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotations	Reprise	Transfert	30/06/2025
Amort. Autres immo. corporels	2 249		424			2 673
Amort. Matériels transports	528		119	14		633
Amort. Matériels bureaux/info.	496		67			563
Amort. Mobilier	1 336		369	5		1 700
Amort. Installations techniques	837		214			1 051
Total des amortissements	5 446	-	1 193	18	-	6 621

Total valeur nette	11 626	-	1 051	-	15	10 560
---------------------------	---------------	----------	--------------	----------	-----------	---------------

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2025
Agencements const. en cours	92		507			599
Total valeur brute	92	-	507	-	-	599

L'augmentation des immobilisations corporelles en cours est liée à l'aménagement chez B Coworker de 2 centres Le Mans et O St Priest qui ouvriront leurs portes au 2eme semestre 2025.

K. Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier ou mobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

FSDV a identifié une catégorie de droit d'utilisation :

Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie Droits d'utilisation.

Immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2025
Droit d'utilisation	12 683		465	236	-	12 912
Total valeur brute	12 683	-	465	236	-	12 912

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/2025
Amortissement droit d'utilisation	3 656		298	236	-	3 717
Total des amortissements	3 656	-	298	236	-	3 717

Total valeur nette	9 028	-	167	-	-	9 195
--------------------	-------	---	-----	---	---	-------

Les immeubles de placement financés par crédit-bail immobilier ont été inscrits dans la catégorie Immeubles de placement.

L. Actifs destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- sa vente est probable dans un délai d'un an, et des actions de commercialisation sont initiées.

Pour le groupe, seuls les immeubles répondant aux critères ci-dessus ou pour lesquels une promesse de vente a été signée sont classés en actifs destinés à la vente.

En cas d'existence d'une promesse de vente à la date de clôture des comptes, c'est le prix de la promesse nette des frais qui constitue la juste valeur du bien détenu en vue de la vente.

■ État des immeubles destinés à la vente au 30 juin 2025 (en K€)

Régions	30/06/2025	31/12/2024
Auvergne-Rhône-Alpes	170	4 390
Bretagne	0	0
Centre - Val de Loire	1 765	0
Grand Est	0	880
Hauts-de-France	3 727	3 627
Ile de France	0	3 350
Normandie	0	7 035
Nouvelle Aquitaine	2 725	725
Occitanie	0	0
Pays de Loire	0	0
Provence-Alpes-Cote Azur	1 510	0
TOTAL	9 897	20 007

■ Ventes réalisées au cours du 1^{er} semestre 2025

Sociétés	Cessions 2025	Prix de cession (en k€)	Type	m²
7 Bourdonnais	Paris	3 450	Habitation	202
BMG Activité	Calais	850	Loc. Activité	4 623
BMG Bureaux	Mérignac	52	Terrain	-
BMG Bureaux	Epinal	951	Bureaux	1 717
Total cessions immeubles de placement		5 302		6 542

Le produit de cession des immeubles de placement s'élève à 5.3 millions d'euros.

■ Résultat des cessions de la période

Résultat de cession des immeubles (en K€)	30/06/2025	31/12/2024
Prix de cession des immeubles vendus	5 302	34 959
Juste valeur à l'ouverture des immeubles vendus	- 5 130	- 35 118
Total des résultats de cession des immeubles	172	- 159
VNC des éléments d'actifs cédés	118	- 986
Résultats des cessions	291	- 1 144

M.Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	30/06/2025
Titres immobilisés	300					300
Contrat de capitalisation	3 119		1 252	706	265	3 399
Dépôts/cautionnements versés	11 287	15	37	1 528		9 810
Total valeur brute	14 705	15	1 289	2 235	265	13 509

Dépréciation des Immobilisations Financières (en K€)	31/12/2024	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	30/06/2025
Sur titres immobilisés	-	-		-	-
Total	-	-	-	-	-

M - 1. Titres de participation

Le groupe détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 300 K€, fabriquant et installateur de bornes électriques de nouvelle génération.

M - 2. Contrat de capitalisation

En 2016, le groupe, via la SCI Bordeaux Espace Aquitaine (désormais Opupelus), a souscrit un contrat d'assurance vie auprès d'AXA. Leur situation au 30 juin 2025 est détaillée ci-après :

Libellé	Date acq.	Montant Origine (en K€)	Juste valeur au 31/12/2024 (en K€)	Augmentation	Rachat	Variation de JV (en K€)	Juste valeur au 30/06/2025 (en K€)
Contrat 1	31/03/2016	5 250	3 090	-	702	- 167	2 221
Total		5 250	3 090	-	702	- 167	2 221

La variation de juste valeur des contrats de capitalisation est comptabilisée dans le compte de résultat.

M - 3. Autres actifs financiers

Les autres actifs financiers correspondent au dépôt de garantie versé dans le cadre du prêt impact. Ces sommes ont été placées sur des comptes à terme rémunérés. Au premier semestre 2025 1.5M€ a été débloqué.

M - 4. Stocks

Conformément à la norme IAS 2, les stocks sont évalués au plus faible de leur coût de revient et de leur valeur nette de réalisation. Cette dernière correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité diminué des coûts attendus pour l'achèvement et la réalisation de la vente.

Les stocks au 30 juin 2025 concernent les matières premières et des produits finis de l'activité de construction de préfabriqués de CIR Prefa.

Les stocks de matières premières et de produits finis sont évalués au prix de revient du fait de leur rotation rapide.

D'une manière générale, lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur valeur comptable, des dépréciations sont comptabilisées.

M - 5. Impôts différés

Les impôts différés résultent des décalages temporels d'imposition ou de déduction et sont calculés selon la méthode du report variable et sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation.

L'évaluation des actifs et des passifs d'impôts différés doit refléter les conséquences fiscales qui résulteraient de la façon dont l'entreprise s'attend, à la clôture de l'exercice, à recouvrer ou à régler la valeur comptable de ses actifs et de ses passifs.

Synthèse de la fiscalité différée (K€)		30/06/2025		31/12/2024		Résultat	
		Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact Résultat	Impact Capitaux propres
Sur déficits fiscaux	ID31	51 406	12 852	35 204	8 801	4 050	
Sur juste valeur des immeubles		-327 390	-81 847	-312 151	-78 038	-3 810	
Plus value en sursis d'imposition		-79 910	-19 977	-83 340	-20 835	858	
Sur retraitement au coût amorti	5IAS23	-4 334	-1 083	-5 396	-1 349	266	
Sur instruments financiers	5IAS39	2 735	684	2 883	721	66	-103
Sur retraitement droit enregistrement	3RET36	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	3RET07	-3 852	-963	-4 204	-1 051	88	
Ecart d'évaluation sur acquisition	3RET00	-130	-33	-130	-33		
Sur les droits d'utilisation	5IFRS16	618	155	585	146	8	
Sur abandon comptes courants		19 200	4 800	12 200	3 050	1 750	
Sur depr CC		-6 462	-1 616	-8 188	-2 047	431	
ID sur mali technique		-8 993	-2 248	-8 993	-2 248		
Sur les engagements retraite	3RET70	318	80	266	67	13	
Sur effort de construction	ID07	8	2			2	
Autres		-2 032	-508	-2 034	-508	1	
Total (Bases et impact impôts différés)		-360 535	-90 134	-375 015	-93 754	3 723	-103

M - 6. Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats

Les créances clients, si elles ne comprennent pas une composante financement significative, sont reconnues à leur prix de transaction comme défini par la norme IFRS 15.

Après la comptabilisation initiale, les créances clients et les autres débiteurs sont comptabilisés au coût amorti déduction faite des pertes de valeur qui tiennent compte des risques éventuels de non-recouvrement.

Dès lors qu'un client accumule plus de deux trimestres de retard dans le paiement de son loyer, il entre dans la catégorie des clients « douteux ». Aucun recours à un organisme de recouvrement n'est utilisé par le groupe.

Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats (en K€)	30/06/2025	31/12/2024	Variation
Créances clients et comptes rattachés	32 521	27 937	4 584
Actifs sur contrats	598	812	- 214
Dépr. des comptes clients	- 4 879	- 3 580	- 1 300
TOTAL	28 239	25 170	3 284

■ Variation des dépréciations clients au 30 juin 2025

En k€	31/12/2024	Var. périmètre	Complément	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	30/06/2025
Dep. des comptes clients	- 3 580	- 157	- 1 708	401	164	- 4 879
TOTAL	- 3 580	- 157	- 1 708	401	164	- 4 879

Il a été constaté, au cours du semestre, une augmentation des dépréciations, notamment au sein de la société BMG activité. Cette dernière procède à la comptabilisation en créances douteuses des clients présentant un retard de règlement à deux trimestres. Il convient que certains clients de premier plan accusent actuellement de tels retards de paiement.

■ Actifs et passifs sur contrat

Il s'agit des factures à établir pour un montant de 598 k€ relatifs aux contrats de construction en cours et de leur avancement.

M - 7. Autres actifs et passifs courants

Les autres actifs courants pour 3,8 M€, correspondent aux charges constatées d'avance.

Les autres créances pour 11,3 M€ sont composées d'avances et acomptes versés sur commandes pour 6,6 k€ des créances sociales à hauteur de 84k€, des créances fiscales pour 9.2 M€ dont 4.2 M€ de taxes foncières et des créances auprès de notaires pour 2 M€.

Les autres passifs courants pour 19,2 M€ correspondent aux produits constatés d'avance (les loyers relatifs à la période du troisième trimestre 2025 en relation avec le poste client à l'actif).

M - 8. Trésorerie et équivalent de trésorerie

La trésorerie et équivalents de trésorerie incluent les soldes bancaires ainsi que les placements à court terme convertibles en un montant de trésorerie connu, soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

Au 30 juin 2025, la trésorerie est de 14,2 millions d'euros, dont :

En K€	30/06/2025	31/12/2024
VMP	3 882	685
Banque	10 327	14 326
TOTAL	14 209	15 012

M - 9. Capitaux propres

M - 9 - 1. Composition du capital social

En euros	Nombre d'actions ordinaires émises et libérées	Valeur nominale (en €)	Montant du capital
Position au 1 janvier 2025	200 000	0,15	30 490
Position au 30 juin 2025	200 000	0,15	30 490

Compte tenu de l'acquisition inversée sur la période, le capital social présenté dans les états financiers correspond à celui d'Opupelus post-opération soit 27 726 euros.

M - 9 - 2. Dividendes versés

Exercices	Montant des dividendes versés de la société mère Opupelus (en K€)
2025	4 000
2024	2 500
2023	2 500

M - 10. État des dettes

M - 10 - 1. Informations générales

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans le poste dettes financières courantes.

M - 10 - 2. Situation de la dette au 30 juin 2025

Au 30 juin 2025, la dette brute globale du groupe est de 449,8 M€ dont 440 M€ de dette bancaire et 9,8 M€ de dette sur droit d'utilisation.

La dette en Crédit-Bail Immobilier représente 79 millions d'euros soit 18 % de la dette d'emprunt.

M - 10 - 3. Tableau de variation des dettes

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

de dette	31/12/2024	Reclassement	Remboursement emprunt	Remb. anticipé	Souscription	Intérêts capitalisés	Amort. frais d'émission	Variation de juste valeur	30/06/2025
Emprunts & CBI	431 505		15 304	2 636	22 954				436 519
Dette CBI reportée	642		111						531
Instruments dérivés passifs	3 316							- 414	2 902
Sous-total dette bancaire	435 463	-	15 415	2 636	22 954	-	-	- 414	439 952
Obligataires	6 000			6 000					-
Sous-total dette bancaire et obligataire	441 463	-	15 415	8 636	22 954	-	-	- 414	439 952
Dette sur droit d'utilisation	9 612			- 201					9 813
TOTAL	451 075	-	15 415	8 435	22 954	-	-	- 414	449 765

22,9 millions d'euros ont été levés durant le premier semestre 2025 dont ci-dessous les principales opérations :

- 11 M€ de refinancement à la suite de la dernière opération SIGMA,
- 5,9 M€ pour la construction du SPI à Mérignac,
- 6 M€ ont été débloqués pour le chantier Imaginarium.

Les remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées s'élèvent à 23,9 millions d'euros dont 8,4 millions par anticipation et correspondent essentiellement au remboursement des emprunts et crédits-baux immobiliers pour 2,6 millions d'euros et au remboursement total de la dette obligataire pour 6 millions d'euros.

L'état de l'endettement net est le suivant :

Endettement net	30/06/2025	31/12/2024
Emprunts & CBI (hors frais émission)	436 519	431 505
Trésorerie et équivalents de trésorerie	- 14 209	- 15 012
Total dette nette	422 311	416 494

M - 10 - 4. Instruments financiers dérivés

Le groupe utilise des instruments dérivés tels que les swaps pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à la juste valeur. La juste valeur est déterminée à partir de techniques de valorisation faisant appel à des méthodes de calcul mathématiques fondées sur des théories financières reconnues et des paramètres dont la valeur est déterminée à partir des prix d'instruments traités sur des marchés d'actifs. Cette valorisation est réalisée par les établissements bancaires.

Sociétés	Banque / Type de contrat	Caractéristiques	Valorisation au 30/06/2025 en k€	Valorisation au 31/12/2024 en k€
Kristal Kopf	LCL - Contrats SWAP et CAP	Ech 08/36 - Nominal 1,5 M€	-17,56	-13,79
BMG Logistique	BNP - Contrat SWAP	Ech 02/30 - Nominal 2,8 M€	-82,84	-84,77
BMG Bureaux	BNP Paribas - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 16,7 M€	-783,31	-907,37
BMG Bureaux	Banque Palatine - Contrat SWAP sur prêt impact	Ech 07/33 - Nominal 33,4 M€	-1542,26	-1784,22
BMG Bureaux	LCL - Contrat SWAP	Ech 06/31 - Nominal 13,3 M€	-475,62	-525,44
TOTAL			- 2 901,61	- 3 315,59

Au 30 juin 2025, la dette à taux variable représente 41 % des emprunts et CBI. La dette non couverte représente 34.62 % de la dette totale.

M - 10 - 5. Dépôts de garantie courants et non-courants

Ce poste correspond aux dépôts de garantie versés par les locataires exigibles à moins d'un an et plus d'un an.

M - 10 - 6. Covenants bancaires

Les dettes de FSDV et de ses filiales sont généralement assorties de covenants bancaires (Ratio de couverture des intérêts, ratio de couverture de la dette et ratio d'endettement) portant sur les états financiers consolidés de l'emprunteur. À défaut de respect de ces covenants, les dettes seraient susceptibles d'être exigibles de manière anticipée.

M - 10 - 6 - 1. Liste des covenants du groupe

Sociétés	Montant restant au 30/06/2025 (en k€)	Covenants		
		Ratio DSCR	Autres ratios	Ratio LTV
Opupelus - Emprunt SAGAX			ICR > 110% (consolidé)	< 70% (Consolidé) - < 80% (Fiducie)
Opupelus - Acq groupe Viennoise	52 021	> 110% (Consolidé)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Fiducie)
Opupelus - Emprunt BMG Activité	66 755	> 120% (Consolidé) - 120% (Périmètre)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Périmètre)
BMG Logistique (Ex REX)	5 045	> 110% (Immeuble)		< 65% (Immeuble)
BMG Logistique (Ex PIP)	3 543	> 110% (Emprunteur)		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)
BMG Logistique - CBI Alsabail	5 215	>110% (Immeuble)		
BMG Bureaux - (Ex O Arcole)	16 533	> 120% (Emprunteur)		<60 % (Emprunteur)
BMG Bureaux - (Ex O Atlantique)	14 007	> 120% (Emprunteur)		<70 % (Emprunteur) - <60% (Opupelus)
BMG Bureaux - (Ex BMB)	11 685	> 110% (Emprunteur)		
BMG Bureaux - Prêt à impact	87 505	>115% (Emprunteur) - >115% ou 120% (Immeuble)		<60% (Périmètre) - <65% (Emprunteur)
BMG Bureaux - CBI Alsabail	4 627	>110% (Immeuble)		
Cirakis	5 429		R1 Endettement net consolidé/Ebitda consolidé > 2,5 et R2 Cash Flow libre consolidé/service de la dette consolidé > N-1	
Kristal Kopf	1 445	>115% (Emprunteur)		<70% (Emprunteur)
O Sophia - financement IMAGINARIUM	34 908			< ou égal à 65 % (Emprunteur)

L'ensemble des covenants sur emprunts sont respectés sauf celui concernant la société Cirakis. L'emprunt a été reclassé en dette à moins d'un an.

Les covenants sur les CBI sont respectés également sauf le DSCR de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy sur BMG Bureaux. En cas de non-respect du ratio DSCR de 110% de l'immeuble de Villers-Lès-Nancy deux années consécutives, la marge appliquée à l'indice TME servant au calcul des loyers de crédit-bail immobilier sera majorée de 0,10% et portée à 2,83 % l'an.

M - 10 - 6 - 2. Fiducies

■ Fiducie Viennoise

Une opération de fiducie a été mise en place sur les titres de 3 filiales du groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la SAS Opupelus en juin 2022 auprès de prêteurs bancaires afin de racheter les parts que le minoritaire détenait dans ces filiales. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon 12 ans. Le fiduciaire, n'a pour mission que de réaliser l'actif afin de rembourser les prêteurs en cas de défaut, le solde revenant au groupe. Les entités mises en fiducie sont les suivantes :

- SCI Viennoise
- SCI Arena
- SCI BMG Servon

Cette convention a entraîné le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 34.4 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales.
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 29.1 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.

FSDV conserve le contrôle des sociétés mises en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

■ Fiducie Sagax

Un contrat de fiducie a été mis en place sur les titres de 10 filiales du groupe afin de garantir l'émission obligataire souscrite par la SAS Opupeus en décembre 2019 auprès d'AB SAGAX.

Au 11 mars 2025, le groupe FSDV a intégralement remboursé la dette obligataire auprès d'AB SAGAX. Cette fiducie a donc pris fin.

■ Fiducie BMG Activité

Une opération de fiducie a été mise en place sur les titres de BMG Activité filiale du groupe, afin de garantir le crédit souscrit par la Société en juillet 2024 pour un montant de 70 M€ auprès de BPCE. Ce contrat court jusqu'au remboursement intégral de la dette à horizon de 12 ans.

Cette convention a entraîné le transfert dans un patrimoine fiduciaire des éléments suivants :

- Parts sociales des filiales ci-dessus pour un montant de 65.3 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces parts sociales,
- Créances de prêts intragroupe pour un montant de 20.9 millions d'euros. Ce montant correspondant à la fois à la valeur brute et nette comptable de ces prêts.

FSDV conserve le contrôle de la société BMG Activité mise en fiducie, le fiduciaire ne garantissant que la sauvegarde du patrimoine du périmètre de garantie.

M - 11. Autres dettes court terme

Autres dettes à court terme (en K€)	30/06/2025	31/12/2024	Variation
Dettes financières diverses	4 000	4 060	- 60
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	20 497	18 449	2 048
Dettes fiscales et sociales	16 459	8 273	8 185
Autres dettes	853	1 104	- 251
TOTAL	41 809	31 886	9 923

Les dettes fournisseurs sont évaluées au coût amorti.

Lorsque les échéances de ces passifs sont brèves, les montants obtenus du fait de l'application de cette méthode sont très voisins de la valeur nominale des dettes, celle-ci étant alors retenue.

Les autres dettes vis-à-vis de l'État sont composées de la dette d'impôt sur les sociétés, la CVAE ainsi que la taxe foncière due sur l'exercice. La variation des dettes fiscales et sociales est principalement liée à la provision pour les taxes foncières de 2025.

M - 12. Personnel

M - 12 - 1. Effectif moyen pondéré au 30 juin 2025

L'effectif du groupe est de 204 personnes au 30 juin 2025 (199 en équivalents temps plein), la répartition par catégorie est la suivante :

- Mandataires sociaux : 6
- Cadres : 24
- ETAM : 107
- Ouvriers : 67

Effectif	31/12/2024	Var. périmètre	Entrée	Sortie	30/06/2025
Homme	145			11	134
Femme	74		2	6	70
Total	219	0	2	17	204

La variation de l'effectif en équivalents temps plein est la suivante :

Effectif ETP	31/12/2024	30/06/2025
Homme	144	133
Femme	71	66
Total	215	199

Au 30 juin 2025, les engagements retraites s'élèvent à 318 K€.

Les engagements ainsi évalués sont intégralement provisionnés au bilan en passifs non courants avec pour contrepartie uniquement des charges au compte de résultat.

M - 13. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est représentatif de ventes de biens et de services évaluées à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir conformément à la norme IFRS 15.

Les produits provenant des ventes de biens ou services sont comptabilisés lorsque les conditions suivantes sont remplies :

- Le montant du produit des activités ordinaires peut être évalué de façon fiable ;
- La recouvrabilité de la contrepartie est probable ;
- Les coûts encourus ou à encourir pour achever la transaction peuvent être évalués de façon fiable ;
- Pour les ventes de biens, les risques et avantages significatifs inhérents à la propriété des biens ont été transférés à l'acheteur ;
- Pour les ventes de services, le degré d'avancement de la transaction à la date de clôture peut être évalué de façon fiable.

M - 13 - 1. Revenus de la Foncière

Les revenus locatifs sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location simple.

En application d'IFRS 15, les produits des loyers sont reconnus de manière linéaire sur les durées fermes des baux, à mesure que la prestation de location est fournie au locataire dans le temps. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Activité	France 30/06/2025	CA 30/06/2025	CA 30/06/2024
Revenus locatifs	28 718	28 718	28 305
Charges locatives nettes non refacturées	-24	-24	-1 190
Frais de gestion refacturés	971	971	936
CA sur vente d'immeubles en stock	0	0	227
Total	29 664	29 664	28 278

Le chiffre d'affaires de l'activité foncière est en légère hausse.

M - 13 - 2. Revenus du Coworking

Les règles applicables sont identiques à celles évoquées ci-dessus.

Activité	France 30/06/2025	CA 30/06/2025	CA 30/06/2024
Vente de services de coworking	2 890	2 890	2 461
Total	2 890	2 890	2 461

Le chiffre d'affaires de l'activité de coworking est également en légère hausse par rapport au 30/06/2024. Le nombre de centre n'a pas augmenté depuis le 30 juin 2024.

Le chiffre d'affaires de l'activité de Coworking n'intègre pas les charges locatives des surfaces de l'activité de coworking.

M - 13 - 3. Revenus de la Construction

Le chiffre d'affaires de l'activité de construction est comptabilisé à la fin de chaque période selon la méthode dite à l'avancement. Celui-ci étant calculé sur la base de la réalisation des travaux ou des coûts des travaux exécutés.

Dès lors qu'une perte sur contrat est connue et estimable de manière fiable, elle fait l'objet d'une provision pour perte à terminaison inscrite au passif du bilan en « Provisions courantes ». La perte est reconnue en totalité, quel que soit le degré d'avancement.

Activité	France 30/06/2025	CA 30/06/2025	CA 30/06/2024
Construction d'immeubles	2 987	2 987	2 778
	2 987	2 987	2 778

Le chiffre d'affaires de l'activité construction est stable.

Les chantiers et donc le chiffre d'affaires intra-groupe ont été éliminés du compte de résultat consolidé pour un montant de 3,7 M€.

M - 14. Coût de l'endettement financier net

Libellé	30/06/2025	30/06/2024
Produits financiers	490	354
Charges financières sur emprunts	- 11 474	- 11 442
Total coût de l'endettement financier net	- 10 984	- 11 088

M - 15. Impôts sur les résultats

Deux conventions d'intégration fiscales sont effectives au niveau du groupe FSDV. Une entre Opelus et ses filiales et une entre FSDV, Salins et Sofina.

Libellé	30/06/2025	30/06/2024
Impôts sur les bénéfices	- 1 033	- 2 350
Impôts différés	3 723	212
Crédits d'impôts et autres	144	254
Impôt sur les résultats	2 834	- 1 885

Au 30 juin 2025, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	11 998	
Impôt sur les résultats [A]	2 834	
Base théorique (à 25%) [B]	14 832	3 708
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]		
Crédit d'impôt mécénat		-144
Impact fiscal sur LOA CBI	579	145
QP frais dividendes	332	83
Charges non déductibles fiscalement	-339	-85
Taxe sur les véhicules de tourisme	29	7
Amortissements exécutaires (véhicules)	39	8
Pénalités non déductibles	-40	-10
Etalement des droits d'enregistrement	-367	-92
Autres	5	1
Ecart résiduel		0

M - 16. Engagements hors bilan

M - 16 - 1. Garanties données

FSDV a accordé le nantissement des titres de certaines de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 124 millions d'euros au 30 juin 2025.

M - 16 - 2. Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 36 millions d'euros de loyers.

M - 16 - 3. Caution des sociétés holdings

Les engagements caution de la SAS OPUPELUS au 30 juin 2025 sont répertoriés dans le tableau suivant :

Caution	Pour le compte de	K€
SAS OPUPELUS	Kristal Kopf	1 500
	BMG Logistique	30 109
	O Sophia	6 290
	BMG Bureaux	89 831
	B Coworker	4 719
TOTAL		132 448

M - 16 - 4. Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que

Engagements de non-cession de parts,

Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,

Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,

Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers

M - 16 - 5. Engagement reçu

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants et le fondateur ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires.

N. Informations relatives aux parties liées

Prestations entre parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

Rémunération des organes de direction et d'administration

Les principales relations entre le groupe et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Rémunération annuelle d'un montant de 1.050.000 € HT aux titres des mandats sociaux facturé par la SAS Cambol
- Prêt reçu de la SAS Grainfollet : 2.5M€
- Protocole d'accord relatif à l'Apport des titres Opupelus conclu entre la Société, Messieurs Louis RAME et Nicolas RAME, et Madame Karine FENAL le 23 avril 2025.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil de Surveillance pour la somme de 1,25 k€ chacun, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants sur le semestre.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société SAS Cambol, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte du groupe FSDV.

O. Évènements postérieurs à la clôture

Le SAS BMG Bureaux a fait l'acquisition de la SARL Jean Walter détenant un immeuble de bureaux de 4 000 m2 à Lille.