

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2021 B 15503 Numéro SIREN : 899 324 255 Nom ou dénomination : 92 CHAMPS-ELYSEES

Ce dépôt a été enregistré le 25/04/2022 sous le numéro de dépôt 38763

92 CHAMPS ELYSEES

Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros

Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS

RCS PARIS 899 324 255

Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

- Bilan
- Comptes de résultat
- annexe

*Certifiés conformes par
M. Nicolas Reynaud Directeur Général de
SOCIETE FONCIERE LYONNAIRE, Président*

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N. Reynaud', with a stylized flourish at the end.

BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2021 Montant net
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions,brevets et droits similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	A-1			
	Terrains		320 048 000		320 048 000
	Constructions		80 012 000	1 999 332	78 012 668
	Installations techniques, matériel				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours		29 285		29 285
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL I			400 089 285	1 999 332	398 089 953
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3			
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Clients et comptes rattachés		71 564		71 564
	Autres créances		666 872		666 872
	Capital souscrit et appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	dont actions propres:				
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités		9 285 671		9 285 671
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾				
TOTAL II			10 024 107		10 024 107
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)					
Prime de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL GENERAL (I à V)			410 113 392	1 999 332	408 114 060
(1) Dont droit au bail					-
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-
(3) Dont à plus d'un an (brut)					-

BILAN PASSIF

PASSIF		Notes	31/12/2021
(en euros)		partie III	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		303 771 820
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice		654 628
	Situation nette	A-2	406 397 508
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I		406 397 508
	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total I bis		
	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total II		
DETTES (1)(2)	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		1 540
	Emprunts et dettes financières divers		1 494 029
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		166 608
	Dettes fiscales et sociales		45 880
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8 495
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	Total III	A-4	1 716 552
	Ecart de conversion Passif (IV)		
TOTAL GENERAL (I à IV)			408 114 060
(1) Dont à plus d'un an			1 494 029
(2) Dont à moins d'un an			222 523
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			1 540

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2 021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		3 477 918
Prestations de services		
Total chiffre d'affaires	B-1	3 477 918
Production immobilisée		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		546 246
Autres produits		3 240
TOTAL I		4 027 404
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2	
Autres achats et charges externes		332 766
Impôts, taxes et versements assimilés		353 101
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	1 999 332
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Autres charges		
TOTAL II		2 685 199
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		1 342 205
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL III		
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		1 540
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV		1 540
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	-1 540
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		1 340 665
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 385
TOTAL V		2 385
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		688 422
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL VI		688 422
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-686 037
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I + III + V)		4 029 789
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		3 375 161
RESULTAT		654 628

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Ce premier exercice social a commencé le 14 mai 2021, et a pris fin le 31 décembre 2021.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 sont établis selon les principes du plan comptable général et en conformité du règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées sont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale.

Les frais d'acquisition n'ont pas été incorporés au coût d'acquisition des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2021 par les experts indépendants Cushman & Wakefield.

b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à 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.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

c) Provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

d) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturées aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

d) Produits et charges exceptionnels

Ils comprennent les opérations qui ne sont pas liées à l'exploitation courante (dégrèvements d'impôts et de taxes , frais acquisition, etc...)

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A- PRINCIPAUX ELEMENTS

La société a été immatriculée le 14 mai 2021 avec comme actionnaire principal la société SFL. Le capital social était composé de 1 000 actions d'une valeur de 10 euros chacune.

Le 2 juin 2021, la société a opté pour le régime fiscal des SIIC.

Le 2 août 2021, la société SFL a réalisé une augmentation de capital en numéraire de la SAS 92 CHAMPS ELYSEES pour un montant total de 5 673 milliers d'euros.

Puis le 4 août 2021, la société SFL a apporté en nature l'immeuble 92 Champs Elysées pour sa valeur d'expertise du 31 décembre 2020, a réalisé une nouvelle augmentation de capital d'un montant total de 400 060 milliers d'euros , et a cédé à la société OPCI Prédica Bureaux 49% de ses parts détenues dans la société 92 Champs Elysées.

Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la société au RCS et prendra fin le 31 décembre 2021.

La crise sanitaire à la Covid-19 n'a pas eu d'impacts significatifs sur l'activité et les résultats de l'exercice de la société .

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2021
Terrains	-	320 048 000			320 048 000
Constructions	-	53 678 720			53 678 720
Agencements, aménagements des constructions	-	26 333 280			26 333 280
Immobilisations corporelles en cours	-	29 285			29 285
Avances et acomptes	-				-
Total	-	400 089 285	-	-	400 089 285

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2020	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2021
Constructions	-	500 476			500 476
Agencements, aménagements des constructions	-	1 498 856			1 498 856
Total	-	1 999 332	-	-	1 999 332

2) Capitaux propres

Composition du capital social	Date opération	Nombre d'actions	Valeur nominale de l'action	Montant capital social	Montant prime émission	Total
Actions émises à la création de la société	12 05 2021	1 000	10	10 000	-	10 000
Actions émises pendant l'exercice	02 08 2021	141 822	10	1 418 220	4 254 660	5 672 880
	04 08 2021	10 054 284	10	100 542 840	299 517 160	400 060 000
Actions composant le capital social en fin d'exercice		10 197 106	10	101 971 060	303 771 820	405 742 880

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	-
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	-
Dotation de la réserve légale	-
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du	-
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	101 971 060
Augmentation de la prime d'émission	303 771 820
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	654 628
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	406 397 508
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	406 397 508

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	71 564	39 652	71 564		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	26 787		26 787		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	640 085		640 085		
Charges constatées d'avance	-				
Total	738 436	39 652	738 436	-	-

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2021	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 540	1 540	1 540		
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 494 029			55 331	1 438 698
. Groupe et associés	-				
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations	-				
Dettes fournisseurs	166 608	166 608	166 608		
Dettes fiscales	45 880	26 497	45 880		
Dettes sur immobilisations	8 495	8 495	8 495		
Autres dettes	-				
Produits constatés d'avance	-				
Total	1 716 552	203 140	222 523	55 331	1 438 698

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	2021
Loyers sur le chiffre d'affaires	1 937 531
Loyers de bureaux	1 416 088
Loyers commerciaux	90 214
Redevances restaurant	0
Honoraires de gestion	34 085
Revenus mandats de gestion externe	0
Total	3 477 918

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2021
Honoraires afférents à la certification des comptes	9 300
Honoraires afférents aux autres services	-
Total	9 300

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2021
Intérêts bancaires	-1 540
Résultat financier	-1 540

4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2021
Frais d'acquisition immeuble 92 Champs Elysées	-688 422
Remboursement assurance sinistre	2 385
Résultat exceptionnel	-686 037

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	7 095 626	-	1 613 422	5 482 204
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2021
Total	72 808

D - CONSOLIDATION

La Société Foncière Lyonnaise – 42 rue Washington 75008 Paris (Siret : 552 040 982 00092) qui détient directement 51% des droits de vote et des droits financiers, établit des comptes consolidés, dans lesquels elle intègre globalement ceux de la SAS 92 Champs Elysées.

92 CHAMPS ELYSEES

Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros

Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS

RCS PARIS 899 324 255

« la Société »

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25 MARS 2022

EXTRAIT

L'an deux mil vingt-deux

Le vingt-cinq mars,

A seize heures

(...)

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale décide d'affecter comme suit le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 654 627,79 euros :

Origine :

- bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 654 627,79 euros

Affectation :

- A titre de réserve légale, soit 5% du bénéfice, la somme de 32 731,39 euros
- A titre de dividende aux associés, la somme de : 611 826,36 euros
Le dividende net par action s'élève à 0,060 euro.
- Le solde, soit la somme de 10 070,04 euros
au compte « Report à nouveau »

S'agissant du premier exercice de la Société, les disposition de l'article 243 bis du Code Général des Impôts sont sans objet.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

(...)

*Certifié conforme par
M. Nicolas Reynaud, Directeur Général
de SOCIETE FONCIERE LYONNAISE, Président*



92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Premier exercice de 7 mois et 18 jours clos le 31 décembre 2021

92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Premier exercice de 7 mois et 18 jours clos le 31 décembre 2021

Aux associés de la société 92 CHAMPS-ELYSEES

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 92 CHAMPS-ELYSEES relatifs au premier exercice de 7 mois et 18 jours clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 14 mai 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur des actifs immobilisés

Comme indiqué dans la note « I- a) 3- Evaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, la société fait procéder à une expertise de son actif immobilier établie par un expert immobilier indépendant afin de déterminer

si une dépréciation doit être comptabilisée. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié de la procédure d'évaluation et nous assurer de la correcte application des modalités d'évaluation décrites dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on

peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 24 février 2022

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Durafour".

Sylvain DURAFOUR

BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2021 Montant net
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions,brevets et droits similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	A-1			
	Terrains		320 048 000		320 048 000
	Constructions		80 012 000	1 999 332	78 012 668
	Installations techniques, matériel				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours		29 285		29 285
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL I			400 089 285	1 999 332	398 089 953
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3			
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Clients et comptes rattachés		71 564		71 564
	Autres créances		666 872		666 872
	Capital souscrit et appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	dont actions propres:				
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités		9 285 671		9 285 671
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾				
TOTAL II			10 024 107		10 024 107
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)					
Prime de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL GENERAL (I à V)			410 113 392	1 999 332	408 114 060
(1) Dont droit au bail					-
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-
(3) Dont à plus d'un an (brut)					-

BILAN PASSIF

PASSIF (en euros)		Notes partie III	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		303 771 820
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Acompte sur dividendes		
	Résultat de l'exercice		654 628
	Situation nette	A-2	406 397 508
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I		406 397 508
DETTES (1)(2)	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total I bis		
	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total II		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾		1 540
	Emprunts et dettes financières divers		1 494 029
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		166 608
	Dettes fiscales et sociales		45 880
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8 495
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance		
	Total III	A-4	1 716 552
	Ecart de conversion Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL (I à IV)		408 114 060
(1) Dont à plus d'un an			1 494 029
(2) Dont à moins d'un an			222 523
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			1 540

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2 021
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		3 477 918
Prestations de services		
Total chiffre d'affaires	B-1	3 477 918
Production immobilisée		
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		546 246
Autres produits		3 240
TOTAL I		4 027 404
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2	
Autres achats et charges externes		332 766
Impôts, taxes et versements assimilés		353 101
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	1 999 332
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Autres charges		
TOTAL II		2 685 199
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		1 342 205
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL III		
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		1 540
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
TOTAL IV		1 540
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	-1 540
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		1 340 665
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 385
TOTAL V		2 385
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		688 422
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL VI		688 422
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-686 037
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I + III + V)		4 029 789
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		3 375 161
RESULTAT		654 628

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Ce premier exercice social a commencé le 14 mai 2021, et a pris fin le 31 décembre 2021.

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2021 sont établis selon les principes du plan comptable général et en conformité du règlement ANC 2014-03 mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Les règles générales de comptabilité sont appliquées dans le respect du principe de prudence et en retenant les principes de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, d'indépendance des exercices, et d'annualité des comptes.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales règles et méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées sont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale.

Les frais d'acquisition n'ont pas été incorporés au coût d'acquisition des immeubles (CRC 2004-06).

2 - Amortissements

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2021 par les experts indépendants Cushman & Wakefield.

b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à 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.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxes de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

c) Provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

d) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers et les charges sur immeubles sont refacturées aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés selon les conditions de marché au moment de la conclusion du bail, sont constatés immédiatement en résultat et ne font pas l'objet d'étalement.

Les transferts de charges représentent essentiellement les charges locatives facturées aux locataires d'une part (y compris la taxe foncière et la taxe sur les bureaux), et les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration d'autre part.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

d) Produits et charges exceptionnels

Ils comprennent les opérations qui ne sont pas liées à l'exploitation courante (dégrèvements d'impôts et de taxes , frais acquisition, etc...)

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

A- PRINCIPAUX ELEMENTS

La société a été immatriculée le 14 mai 2021 avec comme actionnaire principal la société SFL. Le capital social était composé de 1 000 actions d'une valeur de 10 euros chacune.

Le 2 juin 2021, la société a opté pour le régime fiscal des SIIC.

Le 2 août 2021, la société SFL a réalisé une augmentation de capital en numéraire de la SAS 92 CHAMPS ELYSEES pour un montant total de 5 673 milliers d'euros.

Puis le 4 août 2021, la société SFL a apporté en nature l'immeuble 92 Champs Elysées pour sa valeur d'expertise du 31 décembre 2020, a réalisé une nouvelle augmentation de capital d'un montant total de 400 060 milliers d'euros , et a cédé à la société OPCI Prédica Bureaux 49% de ses parts détenues dans la société 92 Champs Elysées.

Par exception, le premier exercice social commencera à la date d'immatriculation de la société au RCS et prendra fin le 31 décembre 2021.

La crise sanitaire à la Covid-19 n'a pas eu d'impacts significatifs sur l'activité et les résultats de l'exercice de la société .

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2020	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2021
Terrains	-	320 048 000			320 048 000
Constructions	-	53 678 720			53 678 720
Agencements, aménagements des constructions	-	26 333 280			26 333 280
Immobilisations corporelles en cours	-	29 285			29 285
Avances et acomptes	-				-
Total	-	400 089 285	-	-	400 089 285

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Amortissements des immobilisations corporelles	31/12/2020	Dotations	Reprises	Reclassements	31/12/2021
Constructions	-	500 476			500 476
Agencements, aménagements des constructions	-	1 498 856			1 498 856
Total	-	1 999 332	-	-	1 999 332

2) Capitaux propres

Composition du capital social	Date opération	Nombre d'actions	Valeur nominale de l'action	Montant capital social	Montant prime émission	Total
Actions émises à la création de la société	12 05 2021	1 000	10	10 000	-	10 000
Actions émises pendant l'exercice	02 08 2021	141 822	10	1 418 220	4 254 660	5 672 880
	04 08 2021	10 054 284	10	100 542 840	299 517 160	400 060 000
Actions composant le capital social en fin d'exercice		10 197 106	10	101 971 060	303 771 820	405 742 880

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	-
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	-
Dotation de la réserve légale	-
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du	-
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	101 971 060
Augmentation de la prime d'émission	303 771 820
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	654 628
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	406 397 508
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	406 397 508

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	71 564	39 652	71 564		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	26 787		26 787		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	640 085		640 085		
Charges constatées d'avance	-				
Total	738 436	39 652	738 436	-	-

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2021	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 540	1 540	1 540		
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 494 029			55 331	1 438 698
. Groupe et associés	-				
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations	-				
Dettes fournisseurs	166 608	166 608	166 608		
Dettes fiscales	45 880	26 497	45 880		
Dettes sur immobilisations	8 495	8 495	8 495		
Autres dettes	-				
Produits constatés d'avance	-				
Total	1 716 552	203 140	222 523	55 331	1 438 698

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	2021
Loyers sur le chiffre d'affaires	1 937 531
Loyers de bureaux	1 416 088
Loyers commerciaux	90 214
Redevances restaurant	0
Honoraires de gestion	34 085
Revenus mandats de gestion externe	0
Total	3 477 918

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2021
Honoraires afférents à la certification des comptes	9 300
Honoraires afférents aux autres services	-
Total	9 300

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2021
Intérêts bancaires	-1 540
Résultat financier	-1 540

4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2021
Frais d'acquisition immeuble 92 Champs Elysées	-688 422
Remboursement assurance sinistre	2 385
Résultat exceptionnel	-686 037

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	7 095 626	-	1 613 422	5 482 204
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2021
Total	72 808

D - CONSOLIDATION

La Société Foncière Lyonnaise – 42 rue Washington 75008 Paris (Siret : 552 040 982 00092) qui détient directement 51% des droits de vote et des droits financiers, établit des comptes consolidés, dans lesquels elle intègre globalement ceux de la SAS 92 Champs Elysées.