

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 2023

- Bilan
- Comptes de résultat
- annexe

Certifiés conformes par
M. Dimitri BOULTE Directeur Général de
SOCIETE FONCIERE LYONNAIRE, Président



BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2023 Montant net	31/12/2022
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	29 997 934	290 050 066	312 914 132
	Constructions		80 012 000	19 204 374	60 807 626	71 365 050
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		342 308		342 308	148 818
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 402 308	49 202 308	351 200 000	384 428 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		276 007		276 007	22 823
	Autres créances		18 919		18 919	1 076 643
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	Autres titres		9 166 143		9 166 143	
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		12 945 085		12 945 085	10 903 165
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾				-	540
TOTAL II			22 406 154		22 406 154	12 003 171
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			422 808 461	49 202 308	373 606 154	396 431 171
(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	31/12/2023	31/12/2022
(en euros)		partie III		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		292 901 914	292 901 914
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	32 732
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		-2 758 024	10 070
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		-20 292 565	-2 768 094
	Situation nette	A-2	371 855 117	392 147 682
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
	Total I		371 855 117	392 147 682
DETTES (1)(2)	Produit des émissions de titres participatifs			
	Total I bis			
	Provisions pour risques			
	Total II			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾			
	Emprunts et dettes financières divers		1 633 868	1 531 110
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			2 070 709
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		92 081	202 286
	Dettes fiscales et sociales		10 891	399 541
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14 197	79 843
	Autres dettes			
	Produits constatés d'avance			
	Total III	A-4	1 751 037	4 283 489
	Ecart de conversion Passif (IV)			
	TOTAL GENERAL (I à IV)		373 606 154	396 431 171
(1) Dont à plus d'un an			1 633 868	1 531 110
(2) Dont à moins d'un an			-	2 752 379
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque				

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		13 089 211	11 494 921
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	13 089 211	11 494 921
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		940 597	709 309
Autres produits		7 949	55 880
TOTAL I		14 037 756	12 260 110
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Autres achats et charges externes		759 646	751 366
Impôts, taxes et versements assimilés		527 717	462 969
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 841 408	4 864 151
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		28 580 082	8 917 335
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		34 708 854	14 995 821
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		-20 671 098	-2 735 712
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		349 232	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		29 300	
TOTAL III		378 532	
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			32 382
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV			32 382
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	378 532	-32 382
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		-20 292 565	-2 768 094
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL V			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		14 416 288	12 260 110
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		34 708 853	15 028 204
RESULTAT		-20 292 565	-2 768 094

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 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 équipements.

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 2023 par les experts indépendants CBRE.

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) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Les cessions de titres portent en priorité sur les titres de même nature, acquis à la date la plus ancienne, selon la règle du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'origine.

e) 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.

f) 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

Néant.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2023
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	148 818	193 490			342 308
Total	400 208 818	193 490	-	-	400 402 308

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	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Constructions	1 718 199	1 196 199		2 914 398
Agencements, aménagements des constructions	5 145 284	3 645 209		8 790 493
Total	6 863 483	4 841 408	-	11 704 891

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Terrains	7 133 868	22 864 066		29 997 934
Constructions	1 783 467	5 716 016		7 499 483
Total	8 917 335	28 580 082	-	37 497 417

2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	392 147 682
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 28 mars 2023	-
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	-20 292 565
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	371 855 117
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-20 292 564

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10 € au 31 12 2023.

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	276 007	11 567	276 007		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	13 987		13 987		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	4 932		4 932		
Charges constatées d'avance					
Total	294 926	11 567	294 926	-	-

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2023	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 633 868				1 633 868
. Groupe et associés					
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations					
Dettes fournisseurs	92 081	92 081	92 081		
Dettes fiscales	10 891		10 891		
Dettes sur immobilisations	14 197	14 197	14 197		
Autres dettes					
Produits constatés d'avance					
Total	1 751 037	106 278	117 169	-	1 633 868

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	2023	2022
Loyers sur le chiffre d'affaires	6 335 614	5 569 910
Loyers de bureaux	3 871 121	3 556 697
Loyers commerciaux	2 720 587	2 233 493
Honoraires de gestion	161 890	134 821
Total	13 089 212	11 494 921

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2023	2022
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 624	9 765
Total	10 624	9 765

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2023	2022
Intérêts bancaires	349 232	-32 282
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	29 300	-
Résultat financier	378 532	-32 282

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	7 552 183	-	7 552 183	-
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2023	2022
Total	17 062	3 443 959

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

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington
75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 1^{er} janvier 2023 à la date d’émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.821-55 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 22 février 2024

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

The image shows a blue square icon with a white checkmark, followed by a handwritten signature in blue ink that reads "S. Durafour".

Sylvain DURAFOUR



SAS 92 CHAMPS ELYSEES

COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2023

ETATS FINANCIERS

Sommaire

BILAN

COMPTE DE RESULTAT

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

II - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2023 Montant net	31/12/2022
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	29 997 934	290 050 066	312 914 132
	Constructions		80 012 000	19 204 374	60 807 626	71 365 050
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		342 308		342 308	148 818
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 402 308	49 202 308	351 200 000	384 428 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		276 007		276 007	22 823
	Autres créances		18 919		18 919	1 076 643
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	Autres titres		9 166 143		9 166 143	
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		12 945 085		12 945 085	10 903 165
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾				-	540
TOTAL II			22 406 154		22 406 154	12 003 171
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			422 808 461	49 202 308	373 606 154	396 431 171
(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	31/12/2023	31/12/2022
(en euros)		partie III		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		292 901 914	292 901 914
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	32 732
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		-2 758 024	10 070
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		-20 292 565	-2 768 094
	Situation nette	A-2	371 855 117	392 147 682
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
	Total I		371 855 117	392 147 682
DETTES (1)(2)	Produit des émissions de titres participatifs			
	Total I bis			
	Provisions pour risques			
	Total II			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit ⁽³⁾			
	Emprunts et dettes financières divers		1 633 868	1 531 110
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			2 070 709
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		92 081	202 286
	Dettes fiscales et sociales		10 891	399 541
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		14 197	79 843
	Autres dettes			
	Produits constatés d'avance			
	Total III	A-4	1 751 037	4 283 489
	Ecart de conversion Passif (IV)			
	TOTAL GENERAL (I à IV)		373 606 154	396 431 171
(1) Dont à plus d'un an			1 633 868	1 531 110
(2) Dont à moins d'un an			-	2 752 379
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque				

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		13 089 211	11 494 921
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	13 089 211	11 494 921
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		940 597	709 309
Autres produits		7 949	55 880
TOTAL I		14 037 756	12 260 110
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Autres achats et charges externes		759 646	751 366
Impôts, taxes et versements assimilés		527 717	462 969
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 841 408	4 864 151
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		28 580 082	8 917 335
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		34 708 854	14 995 821
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		-20 671 098	-2 735 712
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		349 232	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		29 300	
TOTAL III		378 532	
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			32 382
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV			32 382
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	378 532	-32 382
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		-20 292 565	-2 768 094
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL V			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	-	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		14 416 288	12 260 110
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		34 708 853	15 028 204
RESULTAT		-20 292 565	-2 768 094

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2023 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 équipements.

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 2023 par les experts indépendants CBRE.

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) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Les cessions de titres portent en priorité sur les titres de même nature, acquis à la date la plus ancienne, selon la règle du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'origine.

e) 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.

f) 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

Néant.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2022	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2023
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	148 818	193 490			342 308
Total	400 208 818	193 490	-	-	400 402 308

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	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Constructions	1 718 199	1 196 199		2 914 398
Agencements, aménagements des constructions	5 145 284	3 645 209		8 790 493
Total	6 863 483	4 841 408	-	11 704 891

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Terrains	7 133 868	22 864 066		29 997 934
Constructions	1 783 467	5 716 016		7 499 483
Total	8 917 335	28 580 082	-	37 497 417

2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	392 147 682
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 28 mars 2023	-
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission	
Variation des provisions réglementées	
Résultat de l'exercice	-20 292 565
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	371 855 117
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-20 292 564

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10€ au 31 12 2023.

3) Créances

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Dont produits à recevoir	< 1an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Avances et acomptes versés sur commande	-				
Créances clients et comptes rattachés	276 007	11 567	276 007		
Autres					
. Etat, impôts et taxes	13 987		13 987		
. Groupe et associés	-				
. Débiteurs divers	4 932		4 932		
Charges constatées d'avance					
Total	294 926	11 567	294 926	-	-

4) Dettes

Echéancier des dettes au 31 décembre 2023	Montant brut	Dont charges à payer	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Dettes financières					
Emprunts et dettes financières diverses :					
. Dépôts de garantie des locataires	1 633 868				1 633 868
. Groupe et associés					
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations					
Dettes fournisseurs	92 081	92 081	92 081		
Dettes fiscales	10 891		10 891		
Dettes sur immobilisations	14 197	14 197	14 197		
Autres dettes					
Produits constatés d'avance					
Total	1 751 037	106 278	117 169	-	1 633 868

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	2023	2022
Loyers sur le chiffre d'affaires	6 335 614	5 569 910
Loyers de bureaux	3 871 121	3 556 697
Loyers commerciaux	2 720 587	2 233 493
Honoraires de gestion	161 890	134 821
Total	13 089 212	11 494 921

2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2023	2022
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 624	9 765
Total	10 624	9 765

3) Détail du résultat financier

(en euros)	2023	2022
Intérêts bancaires	349 232	-32 282
Produits de cession de valeurs mobilières de placement	29 300	-
Résultat financier	378 532	-32 282

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	7 552 183	-	7 552 183	-
Cautions fournisseurs	-			

2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2023	2022
Total	17 062	3 443 959

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.