

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 2024

- Bilan
- Comptes de résultat
- annexe

Certifiés conformes par
Mme Aude Grant Directeur Général de
SOCIETE FONCIERE LYONNAIRE, Président



BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024 Montant net	31/12/2023
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	26 550 643	293 497 357	290 050 066
	Constructions		80 013 217	23 954 206	56 059 011	60 807 626
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		443 632		443 632	342 308
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 504 849	50 504 849	350 000 000	351 200 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		4 009 818		4 009 818	276 007
	Autres créances		41 360		41 360	18 919
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	dont actions propres:		12 234 761		12 234 761	9 166 143
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		137 383		137 383	12 945 085
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾					
TOTAL II			16 423 322		16 423 322	22 406 154
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			416 928 172	50 504 849	366 423 322	373 606 154
(1) Dont droit au bail					-	
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-	
(3) Dont à plus d'un an (brut)					2 072 547	

BILAN PASSIF

PASSIF (en euros)		Notes partie III	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		247 852 088	292 901 914
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	32 732
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		3 509 031	-2 758 024
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		11 011 633	-20 292 565
	Situation nette	A-2	364 376 544	371 855 117
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
	Total I		364 376 544	371 855 117
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⁾			
	Emprunts et dettes financières divers		1 725 088	1 633 868
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		112 952	92 081
	Dettes fiscales et sociales		103 882	10 891
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		37 739	14 197
	Autres dettes		67 117	
	Produits constatés d'avance			
	Total III	A-4	2 046 778	1 751 037
	Ecart de conversion Passif (IV)			
TOTAL GENERAL (I à IV)			366 423 322	373 606 154
(1) Dont à plus d'un an			1 725 088	1 633 868
(2) Dont à moins d'un an			321 690	117 169
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque				-

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2024	2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		11 893 009	13 089 211
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	11 893 009	13 089 211
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		4 407 797	940 597
Autres produits		99 562	7 949
TOTAL I		16 400 368	14 037 756
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		917 343	759 646
Impôts, taxes et versements assimilés		587 097	527 717
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 772 137	4 841 408
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			28 580 082
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		6 276 578	34 708 854
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		10 123 790	-20 671 098
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		100 082	349 232
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		312 518	29 300
TOTAL III		412 600	378 532
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV			
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	412 600	378 532
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		10 536 390	-20 292 565
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		530 721	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL V		530 721	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		55 478	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI		55 478	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	475 243	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		17 343 689	14 416 289
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		6 332 055	34 708 854
RESULTAT		11 011 633	-20 292 565

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 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.

Changement de méthode comptable intervenu en cours d'exercice

A compter du 1er janvier 2024, la société 92 Champs Elysées a adopté une nouvelle approche pour la comptabilisation des mesures d'accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux.

Désormais, ces avantages sont reconnus de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2018-01, l'impact de ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective en ajustant les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024. L'effet net d'impôt de cette modification a été imputé sur le report à nouveau, sans incidence sur le compte de résultat de l'exercice en cours, pour un montant de 3 509 milliers d'euros.

Ce changement de méthode vise à mieux refléter la réalité économique des engagements locatifs et à assurer une meilleure comparabilité des états financiers dans le temps.

Les autres principales règles et méthodes utilisées restent inchangés et 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 2024 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) 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.

d) 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.

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.

A compter du 1^{er} janvier 2024, suite au changement de méthode comptable, les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

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

Système d'information :

La société 92 Champs Elysées a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A- NOTES SUR LE BILAN

A-1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Terrains	320 048 000				320 048 000
Constructions	53 678 720		17 813	18 369	53 679 276
Agencements, aménagements des constructions	26 333 280		59 969	60 630	26 333 941
Immobilisations corporelles en cours	342 308	180 323		-78 999	443 632
Total	400 402 308	180 323	77 782	-	400 504 849

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	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Constructions	2 914 398	1 135 323	1 361	4 048 360
Agencements, aménagements des constructions	8 790 493	3 636 814	20 944	12 406 363
Total	11 704 891	4 772 137	22 305	16 454 723

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Terrains	29 997 934		3 447 291	26 550 643
Constructions	7 499 483			7 499 483
Total	37 497 417		3 447 291	34 050 126

A-2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	371 855 117
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	
Report à nouveau	6 267 055
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du 28 mars 2024	-21 999 236
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission	-6 267 056
Autres variations (1)	3 509 031
Résultat de l'exercice	11 011 633
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	364 376 544
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	7 478 573

(1) dont l'impact du changement de méthode comptable concernant l'étalement des mesures d'accompagnements pour un montant de 3 509 milliers d'euros.

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10 € au 31 12 2024.

A-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	4 009 818	38 664	1 937 271	2 072 547	
Autres					
. Etat, impôts et taxes	36 456		36 456		
. Groupe et associés					
. Débiteurs divers	4 904		4 904		
Charges constatées d'avance					
Total	4 051 178	38 664	1 978 631	2 072 547	-

A-4) Dettes

Echéancier des dettes à la clôture de l'exercice	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	1 725 088			854 126	870 962
. Groupe et associés					
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations					
Dettes fournisseurs	112 952	97 494	112 952		
Dettes fiscales	103 882		103 882		
Dettes sur immobilisations	37 739	31 903	37 739		
Autres dettes	67 117		67 117		
Produits constatés d'avance					
Total	2 046 778	129 397	321 690	854 126	870 962

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	2024	2023
Loyers de bureaux (1)	11 742 046	12 927 321
Honoraires de gestion	150 963	161 890
Total	11 893 009	13 089 211

(1) dont l'impact de l'étalement des mesures d'accompagnement consenties aux locataires pour un montant de 274 milliers d'euros.

B-2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2024	2023
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 660	10 624
Total	10 660	10 624

B-3) Détail du résultat financier

(en euros)	2024	2023
Intérêts bancaires	100 082	349 232
Produits de cession de valeur mobilières de placement	312 518	29 300
Résultat financier	412 600	378 532

B-4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2024	2023
Mise au rebut d'installation, aménagement de construction	-55 478	
Dégrevements reçus de taxes antérieures	530 721	
Résultat exceptionnel	475 243	-

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

C-1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	8 283 349	-	1 860 141	6 423 208
Cautions fournisseurs	-			

C-2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2024	2023
Total	-	17 062

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 2024

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 2024

À l'associé unique 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 2024, 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif aux avantages consentis aux locataires décrit dans la note I - Principes, règles et méthodes comptables de l'annexe des comptes annuels - Changement de méthode comptable intervenu en cours d'exercice.

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.

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.

Le rapport de gestion ne nous ayant pas été communiqué, comme le prévoit l'article R.232-1 du code de commerce, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la vérification de ce document en vue de nous assurer de sa sincérité et sa concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que le non-établissement, la non-communication et la non-présentation du rapport de gestion constituent une violation des dispositions du code de commerce.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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 25 février 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Estelle SELLEM

Associée

BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024 Montant net	31/12/2023
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	26 550 643	293 497 357	290 050 066
	Constructions		80 013 217	23 954 206	56 059 011	60 807 626
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		443 632		443 632	342 308
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 504 849	50 504 849	350 000 000	351 200 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		4 009 818		4 009 818	276 007
	Autres créances		41 360		41 360	18 919
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	dont actions propres:		12 234 761		12 234 761	9 166 143
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		137 383		137 383	12 945 085
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾					
TOTAL II			16 423 322		16 423 322	22 406 154
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			416 928 172	50 504 849	366 423 322	373 606 154
(1) Dont droit au bail					-	
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-	
(3) Dont à plus d'un an (brut)					2 072 547	

BILAN PASSIF

PASSIF (en euros)		Notes partie III	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel	dont versé : 101 971 060	101 971 060	101 971 060
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		247 852 088	292 901 914
	Ecarts de réévaluation			
	Réserves			
	Réserve légale		32 732	32 732
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau		3 509 031	-2 758 024
	Acompte sur dividendes			
	Résultat de l'exercice		11 011 633	-20 292 565
	Situation nette	A-2	364 376 544	371 855 117
	Subventions d'investissement			
	Provisions réglementées			
	Total I		364 376 544	371 855 117
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⁾			
	Emprunts et dettes financières divers		1 725 088	1 633 868
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		112 952	92 081
	Dettes fiscales et sociales		103 882	10 891
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		37 739	14 197
	Autres dettes		67 117	
	Produits constatés d'avance			
	Total III	A-4	2 046 778	1 751 037
	Ecart de conversion Passif (IV)			
	TOTAL GENERAL (I à IV)		366 423 322	373 606 154
	(1) Dont à plus d'un an		1 725 088	1 633 868
	(2) Dont à moins d'un an		321 690	117 169
	(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque			-

COMPTE DE RESULTAT

(en euros)	Notes partie III	2024	2023
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers, indemnités des immeubles d'exploitation		11 893 009	13 089 211
Prestations de services			
Total chiffre d'affaires	B-1	11 893 009	13 089 211
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		4 407 797	940 597
Autres produits		99 562	7 949
TOTAL I		16 400 368	14 037 756
CHARGES D'EXPLOITATION	B-2		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		917 343	759 646
Impôts, taxes et versements assimilés		587 097	527 717
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et aux provisions			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	A-1	4 772 137	4 841 408
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			28 580 082
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Autres charges			
TOTAL II		6 276 578	34 708 854
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)		10 123 790	-20 671 098
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		100 082	349 232
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		312 518	29 300
TOTAL III		412 600	378 532
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL IV			
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	B-3	412 600	378 532
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV)		10 536 390	-20 292 565
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		530 721	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
TOTAL V		530 721	
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		55 478	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
TOTAL VI		55 478	
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	B-4	475 243	-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
Total des produits (I + III + V)		17 343 689	14 416 289
Total des charges (II + IV + VI + IX + X)		6 332 055	34 708 854
RESULTAT		11 011 633	-20 292 565

I - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 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.

Changement de méthode comptable intervenu en cours d'exercice

A compter du 1er janvier 2024, la société 92 Champs Elysées a adopté une nouvelle approche pour la comptabilisation des mesures d'accompagnement accordées aux locataires lors de la signature des baux.

Désormais, ces avantages sont reconnus de manière linéaire sur la durée ferme du bail.

Conformément aux dispositions du règlement ANC n°2018-01, l'impact de ce changement de méthode a été appliqué de manière rétrospective en ajustant les capitaux propres à l'ouverture de l'exercice 2024. L'effet net d'impôt de cette modification a été imputé sur le report à nouveau, sans incidence sur le compte de résultat de l'exercice en cours, pour un montant de 3 509 milliers d'euros

Ce changement de méthode vise à mieux refléter la réalité économique des engagements locatifs et à assurer une meilleure comparabilité des états financiers dans le temps.

Les autres principales règles et méthodes utilisées restent inchangés et 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 2024 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) 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.

d) 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.

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.

A compter du 1^{er} janvier 2024, suite au changement de méthode comptable, les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

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

Système d'information :

La société 92 Champs Elysées a basculé sur un ERP nouveau (SAP 4/HANA) le 1^{er} janvier 2024. Les comptes audités au 31 décembre 2024 ont été produits sur la base de ce nouvel ERP.

B- EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A- NOTES SUR LE BILAN

A-1) Actif immobilisé

Valeurs brutes des immobilisations corporelles	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Reclassements	31/12/2024
Terrains	320 048 000				320 048 000
Constructions	53 678 720		17 813	18 369	53 679 276
Agencements, aménagements des constructions	26 333 280		59 969	60 630	26 333 941
Immobilisations corporelles en cours	342 308	180 323		-78 999	443 632
Total	400 402 308	180 323	77 782	-	400 504 849

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	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Constructions	2 914 398	1 135 323	1 361	4 048 360
Agencements, aménagements des constructions	8 790 493	3 636 814	20 944	12 406 363
Total	11 704 891	4 772 137	22 305	16 454 723

Dépréciations des immobilisations corporelles	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Terrains	29 997 934		3 447 291	26 550 643
Constructions	7 499 483			7 499 483
Total	37 497 417		3 447 291	34 050 126

A-2) Capitaux propres

A. Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectation	371 855 117
B. Affectation du résultat suite à l'assemblée d'approbation des comptes	
Dotation de la réserve légale	
Report à nouveau	6 267 055
C. Distribution au cours de l'exercice	
Distribution aux associés décidée par l'AGO du 28 mars 2024	-21 999 236
D. Variations en cours d'exercice :	
Augmentation de capital	
Variation de la prime d'émission	-6 267 056
Autres variations (1)	3 509 031
Résultat de l'exercice	11 011 633
E. Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N	364 376 544
F. Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	7 478 573

(1) dont l'impact du changement de méthode comptable concernant l'étalement des mesures d'accompagnements pour un montant de 3 509 milliers d'euros.

Le capital social est composé de 10 197 106 actions de valeur nominale de 10 € au 31 12 2024.

A-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	4 009 818	38 664	1 937 271	2 072 547	
Autres					
. Etat, impôts et taxes	36 456		36 456		
. Groupe et associés					
. Débiteurs divers	4 904		4 904		
Charges constatées d'avance					
Total	4 051 178	38 664	1 978 631	2 072 547	-

A-4) Dettes

Echéancier des dettes à la clôture de l'exercice	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	1 725 088			854 126	870 962
. Groupe et associés					
Dettes d'exploitations					
Avances et acomptes reçus sur locations					
Dettes fournisseurs	112 952	97 494	112 952		
Dettes fiscales	103 882		103 882		
Dettes sur immobilisations	37 739	31 903	37 739		
Autres dettes	67 117		67 117		
Produits constatés d'avance					
Total	2 046 778	129 397	321 690	854 126	870 962

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

(en euros)	2024	2023
Loyers de bureaux (1)	11 742 046	12 927 321
Honoraires de gestion	150 963	161 890
Total	11 893 009	13 089 211

(1) dont l'impact de l'étalement des mesures d'accompagnement consenties aux locataires pour un montant de 274 milliers d'euros.

B-2) Honoraires des commissaires aux comptes

(en euros)	2024	2023
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 660	10 624
Total	10 660	10 624

B-3) Détail du résultat financier

(en euros)	2024	2023
Intérêts bancaires	100 082	349 232
Produits de cession de valeur mobilières de placement	312 518	29 300
Résultat financier	412 600	378 532

B-4) Ventilation du résultat exceptionnel

(en euros)	2024	2023
Mise au rebut d'installation, aménagement de construction	-55 478	
Dégrevements reçus de taxes antérieures	530 721	
Résultat exceptionnel	475 243	-

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

C-1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	8 283 349	-	1 860 141	6 423 208
Cautions fournisseurs	-			

C-2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2024	2023
Total	-	17 062

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.