

50 RUE LA PEROUSE SAS
Société par actions simplifiée au capital de 14.000.000 euros
Siège social : 5 avenue Kléber – 75116 Paris
820 924 553 RCS Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 5 FEVRIER 2026**

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font apparaître un bénéfice de 457.967,15 €, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la façon suivante :

Report à nouveau antérieur	0	€
Résultat de l'exercice	457.967,15	€
Dotation à la réserve légale, à hauteur de 5%	(22 898,36)	€
Bénéfice distribuable	435 068,79	€
Distribution de dividendes	435 068,79	€
Report à nouveau après affectation	0	€

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'associé unique prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Dividendes net (en €)	Dividendes éligibles à l'abattement de 40% (en €)	Dividendes non éligibles à l'abattement de 40% (en €)
31.12.2024	455.380,99		455.380,99
31.12.2023	390.364,31		390.364,31
31.12.2022	224.098,63	-	224.098,63

.../...

Pour extrait certifié conforme



Le Président

50 RUE LA PEROUSE SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société 50 RUE LA PEROUSE SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 50 RUE LA PEROUSE SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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.

Le paragraphe 2.3 « Immobilisations corporelles et incorporelles » des « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient comptabilisées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans ce paragraphe.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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 à l'associé unique.

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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret

Johan Rodriguez

Associé

50 RUE LA PEROUSE SAS
5 AVENUE KLEBER
75016 PARIS

Comptes au 31/12/2025

Sommaire:

BILAN ACTIF	1
BILAN PASSIF	2
COMPTE DE RESULTAT (partie 1)	3
COMPTE DE RESULTAT (partie 2)	4
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	5
Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice	5
1.1. Présentation de la société	5
1.2. Faits marquants de la société	5
Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables	5
2.1. Règles générales	5
2.2. Changements de méthodes comptables.....	6
2.3. Immobilisations corporelles et incorporelles	6
2.4. Participations et autres titres immobilisés	7
2.5. Valeurs mobilières de placement	8
2.6. Créances	8
2.7. Disponibilités.....	8
2.8. Dettes.....	8
2.9. Dettes financières	8
2.10. Provisions.....	8
2.11. Continuité d'exploitation.....	8
2.12. Reconnaissance des revenus.....	8
2.13. Frais d'émission d'emprunt	9
2.14. Honoraires de commercialisation : coûts d'obtention de contrats de location	9
Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe	10
3.1. Tableau des immobilisations.....	10
3.2. Détail des amortissements	12
3.3. Etat des échéances des créances et dettes	13
3.4. Charges à payer.....	14
3.5. Produits à recevoir.....	14
3.6. Engagements financiers	14
3.7. Crédit-bail.....	14

Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat.....	15
4.1. Capitaux propres.....	15
4.1.1. Capital social	15
4.1.2. Tableau de variation des capitaux propres.....	15
4.2. Chiffre d'affaires.....	16
Chapitre 5 – Autres informations.....	17
5.1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	17
5.2. Rémunération des commissaires aux comptes	17
5.3. Option du régime SIIC.....	17
5.4. Engagements hors bilan	18
5.5. Evénements postérieurs à la clôture.....	18

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissement	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	19 100 000		19 100 000	19 100 000
Constructions	9 323 538	2 729 684	6 593 855	6 898 730
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	28 423 538	2 729 684	25 693 855	25 998 730
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avance et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	32 509		32 509	405 128
Autres créances	1 847 851		1 847 851	2 354 759
Charges constatées d'avance	186 723		186 723	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	2 008 990		2 008 990	941 567
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	4 076 073		4 076 073	3 701 455
Frais d'émission des emprunts (V)	24 388		24 388	52 204
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	32 523 999	2 729 684	29 794 315	29 752 391

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an : 2 067 083€

BILAN PASSIF

	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital social Dont versé : 14 000 000	14 000 000	14 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	94 083	70 115
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	457 967	479 348
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	14 552 050	14 549 464
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL DES PROVISIONS (II)		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 458 368	14 779 665
Emprunts et dettes financières divers (2)	649 838	294 841
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	128 707	58 742
Dettes fiscales et sociales	5 352	69 678
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES (III) (1)	15 242 266	15 202 927
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	29 794 315	29 752 391

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) : 14 898 358 €

(2) dont emprunts participatifs :

COMPTE DE RESULTAT (partie 1)

	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	1 311 238	1 197 485
Montant net du chiffre d'affaires	1 311 238	1 197 485
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 311 238	1 197 485
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	197 501	121 470
Impôts, taxes et versements assimilés	79 451	78 239
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	304 876	332 769
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	581 827	532 479
RESULTAT D'EXPLOITATION	729 411	665 006

(1) Y compris :

Redevances de crédit-bail mobilier

Redevances de crédit-bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT (partie 2)

	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers (1)		
De participation	35 396	99 508
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provision		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	35 396	99 508
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	27 817	
Intérêts et charges assimilées (2)	279 023	285 166
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	306 840	285 166
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	(271 444)	(185 658)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – VI)	457 967	479 348
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	1 346 635	1 296 993
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	888 667	817 645
BENEFICE ou PERTE	457 967	479 348

(1) Dont produits concernant les entités liées : 35 396

(2) Dont intérêts concernant les entités liées :

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice

1.1. Présentation de la société

50 RUE LA PEROUSE SAS, a pour objet social la détention et la gestion de biens immobiliers. La durée de l'exercice est de 12 mois et s'étend sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 est de 29 794 315 euros. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat de : 457 967 euros.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1.2. Faits marquants de la société

En avril, le locataire SCOR SE a résilié son bail de manière anticipée, mettant fin à son occupation des locaux le 30 avril 2025. Un nouveau locataire, Qatar National Bank (QNB), a pris possession des lieux à compter du 1er mai 2025.

Depuis le deuxième trimestre 2025, la gestion de la société est assurée par le Property Manager (PM).

Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Règles générales

Les Comptes Annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement de l'ANC N°2014-03 du 5 juin 2014, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2.2. Changements de méthodes comptables

Le changement de réglementation apporté par l'adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables, n'ayant pas d'impact majeur sur les comptes de la Société, et une nouvelle présentation des présents états financiers.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les états financiers 2024 et les capitaux propres à l'ouverture. Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés

Intitulé du changement	Ancien poste comptable	Nouveau poste comptable	Montant 2025
Dotation d'amortissement des frais d'émission d'emprunt	681200 – Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	686200 - Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts	27 817€
Frais d'émission des emprunts	481600 - Frais d'émission des emprunts	481000 - Frais d'émission des emprunts	24 387€

2.3. Immobilisations corporelles et incorporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine. La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation. Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants. Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- Gros oeuvre (selon la nature du bien) : 30 à 80 ans
- Clos couvert (selon la nature du bien) : 15 à 30 ans
- Installations techniques (selon la nature du bien) : 10 à 20 ans
- Agencements des constructions (selon la nature du bien) : 10 à 15 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Tous les ans chaque immeuble de placement voit sa valeur de marché ou "juste valeur" faire l'objet d'une revue approfondie par un expert indépendant ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie d'immeuble de placement objet de l'évaluation, et agréé par les autorités de contrôle nationales (l'Autorité de Contrôle prudentiel, en France). Chaque année, la juste valeur est mise à jour par le même expert en fonction des changements du marché local et/ou de la situation des loyers et de l'état technique de l'immeuble.

A chaque date de reporting, les immeubles sont évalués afin de déterminer s'il existe un quelconque indice de perte de valeur. Un tel indice existe dans le cas où la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur comptable. Dans le cas où un tel indice de perte de valeur existe, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'immeuble en question. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée en utilisant une méthode interne d'actualisation des flux de trésorerie fondée sur des estimations actuelles du marché et prenant en considération la situation des loyers, l'intégralité des travaux de construction et de rénovation ainsi que des développements récents du marché immobilier local. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, la dépréciation liée à la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Les immeubles à usage propre font l'objet d'un test de dépréciation à chaque fois qu'il existe un indice selon lequel ils pourraient être dépréciés.

2.4. Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été comptabilisées à leur cours de clôture.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

2.6. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.7. Disponibilités

A la clôture de l'exercice, les disponibilités libellées en devises étrangères sont converties au dernier cours officiel publié à la date de clôture des comptes.

2.8. Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

2.9. Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisées à l'actif et étalés sur la durée de vie de l'emprunt.

2.10. Provisions

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.11. Continuité d'exploitation

La continuité d'exploitation est assurée par le soutien de notre actionnaire majoritaire SCOR SE.

2.12. Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation. Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

2.13. Frais d'émission d'emprunt

Postes	Méthode comptable
Comptabilisation des frais d'émission des emprunts en application de l'article 212-11	Actif

Rubriques	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions (dotation de l'exercice)	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	52 204		27 817	24 388
TOTAL GENERAL	52 204		27 817	24 388

2.14. Honoraires de commercialisation : coûts d'obtention de contrats de location

Au cours de l'exercice 2025, l'entité a engagé des honoraires de commercialisation relatifs à la signature de nouveaux baux immobiliers professionnels pour un montant de 200 060€. Ces coûts correspondent aux commissions versées à un intermédiaire pour l'entrée d'un nouveau locataire et constituent des coûts d'obtention d'un contrat. Ces coûts sont répartis linéairement sur la durée ferme du bail par la technique de charges constatées d'avance.

Au 31/12/2025, la charge constatée d'avance s'élève à 186 723€. L'impact sur le résultat de l'exercice est de 13 337€.

Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe

3.1. Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains	19 100 000					
Constructions :						
Constructions sur sol propre	7 974 717					
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions	1 348 821					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles	28 423 538					
Immobilisations financières						
Participations						
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières						
TOTAL GENERAL	28 423 538					

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						19 100 000
Constructions :						
Constructions sur sol propre						7 974 717
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						1 348 821
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						28 423 538
Immobilisations financières						
Participations						
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières						
TOTAL GENERAL						28 423 538

3.2. Détail des amortissements

Immobilisations amortissables (a)	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement	Montant début	Augmentations	Diminutions	Montant fin
Immobilisations incorporelles Frais d'établissement, de recherche et de développement. Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total des immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles Terrains						
Constructions sur sol propre	30 à 80 ans	Linéaire	1 709 624	214 955		1 924 579
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements des constructions.	10 à 15 ans	Linéaire	715 183	89 922		805 104
Installations techniques, matériel et outillage industriel						
Installations générales, agencements, aménagements						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des immobilisations corporelles			2 424 807	304 877		2 729 684
TOTAL GENERAL			2 424 807	304 877		2 729 684

3.3. Etat des échéances des créances et dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	31/12/2024
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	32 509	32 509		405 128
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	28 430	28 430		11 682
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	915 849	915 849		2 286 494
Débiteurs divers	903 572	903 572		56 584
Total actif circulant	1 880 360	1 880 360		2 759 888
Charges constatées d'avance	186 723	186 723		
TOTAL GENERAL	2 067 083	2 067 083		2 759 888
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 355 381			
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	14 458 368	14 458 368			14 779 665
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + d'un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	649 838	305 931		343 907	294 842
Fournisseurs et comptes rattachés	128 707	128 707			58 742
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	5 352	5 352			67 541
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					2 137
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes					
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL GENERAL	15 242 266	14 898 358		343 907	15 202 928
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

3.4. Charges à payer

Nature des charges	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	58 368	
Emprunts et dettes financières divers		59 665
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières	58 368	59 665
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	88 357	40 311
Dettes fiscales et sociales		317
Total dettes d'exploitation	88 357	40 628
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses		
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	146 725	100 293

3.5. Produits à recevoir

Produits à recevoir	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations	5 424	20 688
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières	5 424	20 688
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	32 509	
Autres créances	882 619	56 584
Total créances	915 128	77 271
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL GENERAL	920 552	77 211

3.6. Engagements financiers

Néant.

3.7. Crédit-bail

Néant

Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat

4.1. Capitaux propres

4.1.1. Capital social

Le capital social est composé de 14 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, représentant un total de 14 000 000 €.

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice				
	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions / Parts sociales	14 000 000			14 000 000

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie			
	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	14 000 000	1	
Actions à droit de vote double			
Actions à dividendes prioritaire			
Actions de priorité			
Actions de jouissance			
Autres (à préciser)			
TOTAL	14 000 000	1	

4.1.2. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital social	14 000 000			14 000 000
Prime				
Réserves légales	70 115	23 968		94 083
Réserves réglementés				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	479 348	457 967	(479 348)	457 967
Provisions réglementées				
TOTAL GENERAL	14 549 464	481 935	(479 348)	14 552 050

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 06 février 2025, l'associé unique SCOR Investment Partners SE a décidé d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice clos au 31/12/2024, s'élevant à 479 348 euros, en procédant à sa distribution sous forme de dividendes pour 455 380 euros et le reste en réserves légales pour 23 968 euros.

4.2. Chiffre d'affaires

- Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Etranger	TOTAL
Vente de marchandises			
Production vendue	1 311 238		1 311 238
TOTAL GENERAL	1 311 238		1 311 238

Chapitre 5 – Autres informations

5.1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	SCOR SE
Siège	5 avenue Kléber, 75016 Paris
N° d'identification si entité française	56203335700046
Lieu où des copies des états Consolidés peuvent être obtenues	5 avenue Kléber, 75016 Paris

5.2. Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels par le commissaire aux comptes s'élève à 11 021 euros HT.

Honoraires des commissaires aux comptes	
	Commissaires aux comptes 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 021 €
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
Total	11 021 €

5.3. Option du régime SIIC

La Société en tant que filiale d'OPCI a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Elle est par conséquent, exonérée d'IS sur ses revenus locatifs et plus-values immobilières.

Au 31/12/2025, la société a respecté la condition suivante : obligation de distribution minimale de 95 % des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles.

Le montant distribué de 455 380€ représente 95% de son résultat réalisé au 31/12/2024.

5.4. Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échues		
Garantie d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles	15 840 000	
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements locatifs sur durée ferme		12 917 385
Engagement d'acheter ou investir		

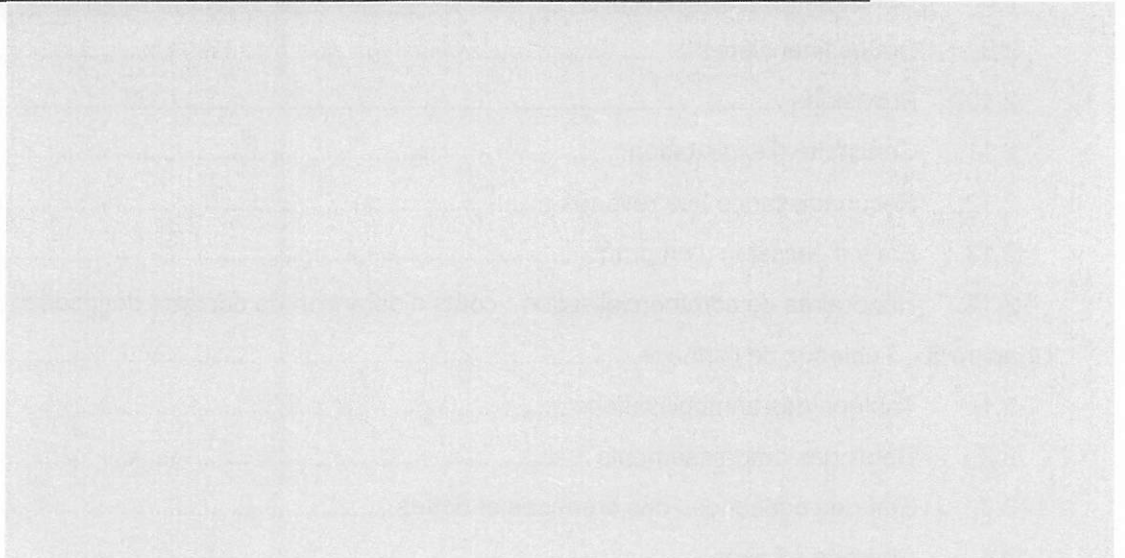
5.5. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

Certifié conforme

50 RUE LA PEROUSE SAS
5 AVENUE KLEBER
75016 PARIS

Comptes au 31/12/2025



Sommaire:

BILAN ACTIF	1
BILAN PASSIF	2
COMPTE DE RESULTAT (partie 1)	3
COMPTE DE RESULTAT (partie 2)	4
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	5
Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice	5
1.1. Présentation de la société	5
1.2. Faits marquants de la société	5
Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables	5
2.1. Règles générales	5
2.2. Changements de méthodes comptables.....	6
2.3. Immobilisations corporelles et incorporelles.....	6
2.4. Participations et autres titres immobilisés	7
2.5. Valeurs mobilières de placement	8
2.6. Créances	8
2.7. Disponibilités.....	8
2.8. Dettes.....	8
2.9. Dettes financières	8
2.10. Provisions.....	8
2.11. Continuité d'exploitation.....	8
2.12. Reconnaissance des revenus.....	8
2.13. Frais d'émission d'emprunt	9
2.14. Honoraires de commercialisation : coûts d'obtention de contrats de location	9
Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe	10
3.1. Tableau des immobilisations.....	10
3.2. Détail des amortissements	12
3.3. Etat des échéances des créances et dettes.....	13
3.4. Charges à payer.....	14
3.5. Produits à recevoir.....	14
3.6. Engagements financiers	14
3.7. Crédit-bail.....	14

Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat.....	15
4.1. Capitaux propres.....	15
4.1.1. Capital social	15
4.1.2. Tableau de variation des capitaux propres.....	15
4.2. Chiffre d'affaires.....	16
Chapitre 5 – Autres informations	17
5.1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	17
5.2. Rémunération des commissaires aux comptes	17
5.3. Option du régime SIIC.....	17
5.4. Engagements hors bilan	18
5.5. Evénements postérieurs à la clôture.....	18

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissement	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	19 100 000		19 100 000	19 100 000
Constructions	9 323 538	2 729 684	6 593 855	6 898 730
Installations techniques, mat. et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avance et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	28 423 538	2 729 684	25 693 855	25 998 730
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avance et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	32 509		32 509	405 128
Autres créances	1 847 851		1 847 851	2 354 759
Charges constatées d'avance	186 723		186 723	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	2 008 990		2 008 990	941 567
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	4 076 073		4 076 073	3 701 455
Frais d'émission des emprunts (V)	24 388		24 388	52 204
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation – Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	32 523 999	2 729 684	29 794 315	29 752 391

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont à moins d'un an : 2 067 083€

BILAN PASSIF

		Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital social	Dont versé : 14 000 000	14 000 000	14 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			
Écarts de réévaluation			
Écarts d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale		94 083	70 115
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		457 967	479 348
Subventions d'investissements			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		14 552 050	14 549 464
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS (II)			
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		14 458 368	14 779 665
Emprunts et dettes financières divers (2)		649 838	294 841
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		128 707	58 742
Dettes fiscales et sociales		5 352	69 678
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES DETTES (III) (1)		15 242 266	15 202 927
Ecarts de conversion et différences d'évaluation – Passif (IV)			
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I + II + III + IV)		29 794 315	29 752 391

(1) dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours) : 14 898 358 €

(2) dont emprunts participatifs :

COMPTE DE RESULTAT (partie 1)

	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	1 311 238	1 197 485
Montant net du chiffre d'affaires	1 311 238	1 197 485
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1 311 238	1 197 485
Charges d'exploitation		
Achat de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	197 501	121 470
Impôts, taxes et versements assimilés	79 451	78 239
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	304 876	332 769
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	581 827	532 479
RESULTAT D'EXPLOITATION	729 411	665 006

(1) Y compris :

Redevances de crédit-bail mobilier

Redevances de crédit-bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT (partie 2)

	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers (1)		
De participation	35 396	99 508
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provision		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	35 396	99 508
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	27 817	
Intérêts et charges assimilées (2)	279 023	285 166
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	306 840	285 166
RESULTAT FINANCIER (V – VI)	(271 444)	(185 658)
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + II – IV + V – IV)	457 967	479 348
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + II + V + VII)	1 346 635	1 296 993
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	888 667	817 645
BENEFICE ou PERTE	457 967	479 348

(1) Dont produits concernant les entités liées : 35 396

(2) Dont intérêts concernant les entités liées :

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Chapitre 1 - Présentation de la société et faits marquants de l'exercice

1.1. Présentation de la société

50 RUE LA PEROUSE SAS, a pour objet social la détention et la gestion de biens immobiliers. La durée de l'exercice est de 12 mois et s'étend sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le total du bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 est de 29 794 315 euros. Le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégage un résultat de : 457 967 euros.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1.2. Faits marquants de la société

En avril, le locataire SCOR SE a résilié son bail de manière anticipée, mettant fin à son occupation des locaux le 30 avril 2025. Un nouveau locataire, Qatar National Bank (QNB), a pris possession des lieux à compter du 1er mai 2025.

Depuis le deuxième trimestre 2025, la gestion de la société est assurée par le Property Manager (PM).

Chapitre 2 – Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Règles générales

Les Comptes Annuels ont été élaborés et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement de l'ANC N°2014-03 du 5 juin 2014, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2.2. Changements de méthodes comptables

Le changement de réglementation apporté par l'adoption du règlement ANC N°2022-06 induit un changement de méthode comptable, notamment une nouvelle nomenclature des comptes et de nouvelles règles comptables, n'ayant pas d'impact majeur sur les comptes de la Société, et une nouvelle présentation des présents états financiers.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les états financiers 2024 et les capitaux propres à l'ouverture. Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés

Intitulé du changement	Ancien poste comptable	Nouveau poste comptable	Montant 2025
Dotation d'amortissement des frais d'émission d'emprunt	681200 – Dotations aux amortissements des charges d'exploitation à répartir	686200 - Dotations aux amortissements des frais d'émission des emprunts	27 817€
Frais d'émission des emprunts	481600 - Frais d'émission des emprunts	481000 - Frais d'émission des emprunts	24 387€

2.3. Immobilisations corporelles et incorporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine. La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation. Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants. Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- Gros oeuvre (selon la nature du bien) : 30 à 80 ans
- Clos couvert (selon la nature du bien) : 15 à 30 ans
- Installations techniques (selon la nature du bien) : 10 à 20 ans
- Agencements des constructions (selon la nature du bien) : 10 à 15 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

Tous les ans chaque immeuble de placement voit sa valeur de marché ou "juste valeur" faire l'objet d'une revue approfondie par un expert indépendant ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie d'immeuble de placement objet de l'évaluation, et agréé par les autorités de contrôle nationales (l'Autorité de Contrôle prudentiel, en France). Chaque année, la juste valeur est mise à jour par le même expert en fonction des changements du marché local et/ou de la situation des loyers et de l'état technique de l'immeuble.

A chaque date de reporting, les immeubles sont évalués afin de déterminer s'il existe un quelconque indice de perte de valeur. Un tel indice existe dans le cas où la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur comptable. Dans le cas où un tel indice de perte de valeur existe, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'immeuble en question. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée en utilisant une méthode interne d'actualisation des flux de trésorerie fondée sur des estimations actuelles du marché et prenant en considération la situation des loyers, l'intégralité des travaux de construction et de rénovation ainsi que des développements récents du marché immobilier local. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur comptable, la dépréciation liée à la perte de valeur est comptabilisée en résultat. Les immeubles à usage propre font l'objet d'un test de dépréciation à chaque fois qu'il existe un indice selon lequel ils pourraient être dépréciés.

2.4. Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

2.5. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été comptabilisées à leur cours de clôture.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

2.6. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

2.7. Disponibilités

A la clôture de l'exercice, les disponibilités libellées en devises étrangères sont converties au dernier cours officiel publié à la date de clôture des comptes.

2.8. Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation. Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

2.9. Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisées à l'actif et étalés sur la durée de vie de l'emprunt.

2.10. Provisions

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2.11. Continuité d'exploitation

La continuité d'exploitation est assurée par le soutien de notre actionnaire majoritaire SCOR SE.

2.12. Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation. Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

2.13. Frais d'émission d'emprunt

Postes	Méthode comptable
Comptabilisation des frais d'émission des emprunts en application de l'article 212-11	Actif

Rubriques	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions (dotation de l'exercice)	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	52 204		27 817	24 388
TOTAL GENERAL	52 204		27 817	24 388

2.14. Honoraires de commercialisation : coûts d'obtention de contrats de location

Au cours de l'exercice 2025, l'entité a engagé des honoraires de commercialisation relatifs à la signature de nouveaux baux immobiliers professionnels pour un montant de 200 060€. Ces coûts correspondent aux commissions versées à un intermédiaire pour l'entrée d'un nouveau locataire et constituent des coûts d'obtention d'un contrat. Ces coûts sont répartis linéairement sur la durée ferme du bail par la technique de charges constatées d'avance.

Au 31/12/2025, la charge constatée d'avance s'élève à 186 723€. L'impact sur le résultat de l'exercice est de 13 337€.

Chapitre 3 – Tableaux de l'annexe

3.1. Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Entrées Apports	Créations
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains	19 100 000					
Constructions :						
Constructions sur sol propre	7 974 717					
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions	1 348 821					
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles	28 423 538					
Immobilisations financières						
Participations						
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières						
TOTAL GENERAL	28 423 538					

	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice
	De poste à poste	Virements Vers actif circulant	Cessions	Sorties Scissions	Mises hors service	
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						19 100 000
Constructions :						
Constructions sur sol propre						7 974 717
Constructions sur sol d'autrui						
Insta. générales, agenc. des constructions						1 348 821
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles :						
Inst. générales, agencements, amén. divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
Total immobilisations corporelles						28 423 538
Immobilisations financières						
Participations						
Autres titres immobilisés						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Prêts et autres immobilisations financières						
Total immobilisations financières						
TOTAL GENERAL						28 423 538

3.2. Détail des amortissements

Immobilisations amortissables (a)	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement	Montant début	Augmentations	Diminutions	Montant fin
Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement, de recherche et de développement.						
Autres postes d'immobilisations incorporelles						
Total des immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions sur sol propre	30 à 80 ans	Linéaire	1 709 624	214 955		1 924 579
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agencements des constructions.	10 à 15 ans	Linéaire	715 183	89 922		805 104
Installations techniques, matériel et outillage industriel						
Installations générales, agencements, aménagements						
Matériel de transport						
Matériel de bureau et informatique, mobilier						
Emballages récupérables et divers						
Total des immobilisations corporelles			2 424 807	304 877		2 729 684
TOTAL GENERAL			2 424 807	304 877		2 729 684

3.3. Etat des échéances des créances et dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	31/12/2024
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
Total actif immobilisé				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	32 509	32 509		405 128
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	28 430	28 430		11 682
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	915 849	915 849		2 286 494
Débiteurs divers	903 572	903 572		56 584
Total actif circulant	1 880 360	1 880 360		2 759 888
Charges constatées d'avance	186 723	186 723		
TOTAL GENERAL	2 067 083	2 067 083		2 759 888
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 355 381			
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	31/12/2024
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à un an maxi	14 458 368	14 458 368			14 779 665
Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit à + d'un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	649 838	305 931		343 907	294 842
Fournisseurs et comptes rattachés	128 707	128 707			58 742
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	5 352	5 352			67 541
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					2 137
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL GENERAL	15 242 266	14 898 358		343 907	15 202 928
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

3.4. Charges à payer

Nature des charges	31/12/2025	31/12/2024
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	58 368	
Emprunts et dettes financières divers		59 665
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
Total dettes financières	58 368	59 665
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	88 357	40 311
Dettes fiscales et sociales		317
Total dettes d'exploitation	88 357	40 628
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Total dettes diverses		
Autres		
Total autres dettes		
TOTAL	146 725	100 293

3.5. Produits à recevoir

Produits à recevoir	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations	5 424	20 688
Autres immobilisations financières		
Total immobilisations financières	5 424	20 688
Créances		
Créances clients et comptes rattachés	32 509	
Autres créances	882 619	56 584
Total créances	915 128	77 271
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Total disponibilités et divers		
Autres		
Total autres		
TOTAL GENERAL	920 552	77 211

3.6. Engagements financiers

Néant.

3.7. Crédit-bail

Néant

Chapitre 4 - Notes sur le bilan et le compte de résultat

4.1. Capitaux propres

4.1.1. Capital social

Le capital social est composé de 14 000 000 actions d'une valeur nominale de 1 €, représentant un total de 14 000 000 €.

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice				
	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions / Parts sociales	14 000 000			14 000 000

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie			
	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	14 000 000	1	
Actions à droit de vote double			
Actions à dividendes prioritaire			
Actions de priorité			
Actions de jouissance			
Autres (à préciser)			
TOTAL	14 000 000	1	

4.1.2. Tableau de variation des capitaux propres

Capitaux propres	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital social	14 000 000			14 000 000
Prime				
Réserves légales	70 115	23 968		94 083
Réserves réglementés				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	479 348	457 967	(479 348)	457 967
Provisions réglementées				
TOTAL GENERAL	14 549 464	481 935	(479 348)	14 552 050

Conformément à la décision de l'assemblée générale du 06 février 2025, l'associé unique SCOR Investment Partners SE a décidé d'affecter le bénéfice comptable de l'exercice clos au 31/12/2024, s'élevant à 479 348 euros, en procédant à sa distribution sous forme de dividendes pour 455 380 euros et le reste en réserves légales pour 23 968 euros.

4.2. Chiffre d'affaires

- Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Etranger	TOTAL
Vente de marchandises			
Production vendue	1 311 238		1 311 238
TOTAL GENERAL	1 311 238		1 311 238

Chapitre 5 – Autres informations

5.1. Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés	
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	
Nom	SCOR SE
Siège	5 avenue Kléber, 75016 Paris
N° d'identification si entité française	56203335700046
Lieu où des copies des états Consolidés peuvent être obtenues	5 avenue Kléber, 75016 Paris

5.2. Rémunération des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires comptabilisé au titre des diligences liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels par le commissaire aux comptes s'élève à 11 021 euros HT.

Honoraires des commissaires aux comptes	
	Commissaires aux comptes 1
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 021 €
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
Total	11 021 €

5.3. Option du régime SIIC

La Société en tant que filiale d'OPCI a opté pour le régime des sociétés d'investissement immobilier cotées (SIIC).

Elle est par conséquent, exonérée d'IS sur ses revenus locatifs et plus-values immobilières.

Au 31/12/2025, la société a respecté la condition suivante : obligation de distribution minimale de 95 % des résultats réalisés dans le cadre de la location d'immeubles.

Le montant distribué de 455 380€ représente 95% de son résultat réalisé au 31/12/2024.

5.4. Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautiionnements		
Garanties		
Créances cédées non échues		
Garantie d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles	15 840 000	
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements locatifs sur durée ferme		12 917 385
Engagement d'acheter ou investir		

5.5. Evénements postérieurs à la clôture

Néant.