

SCHRODER REAL ESTATE (FRANCE)

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital social de 4.124.250 euros
Siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris
505 307 959 RCS PARIS

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 2 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six,

Le 2 juin, à 10 heures,

La société ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA, société de droit belge, ayant son siège social à 1050 Ixelles (Belgique), Avenue Louise 523 et immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) sous le numéro 0628.848.723 représentée par Messieurs James MacNamara et Vincent Chamley, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Agissant en qualité d'associé unique de la Société, détenant l'intégralité des actions composant le capital social de la Société,

Appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du rapport de gestion du Président ;
- Approbation du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes ;
- Approbation des comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et affectation du résultat ;
- Quitus au Président, au Directeur Général et aux membres du Conseil d'administration ;
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Pouvoir en vue des formalités légales.

SCHRODER REAL ESTATE (FRANCE)

Société par actions simplifiée unipersonnelle with a share capital of 4,124,250 euros
Registered office: 1 rue Euler – 75008 Paris
505 307 959 RCS PARIS

**MINUTES OF THE DECISIONS OF THE SOLE SHAREHOLDER
OF 2nd JUNE 2026**

In the year two thousand and twenty-six,

On 2nd June, at 10am,

ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA, a company incorporated under Belgian law, whose registered office is located at 1050 Ixelles (Belgium), Avenue Louise 523 and entered in the *Banque Carrefour des Entreprises* (BCE – companies register) under number 0628.848.723 represented by James MacNamara and Vincent Chamley with full powers for the purposes hereof, Acting as sole shareholder of the Company, owning all the shares comprising the Company's share capital,

Called to deliberate on the following agenda:

- Approval of the management report of the President;
- Approval of the report of the statutory auditor on the annual accounts;
- Approval of the accounts for the financial year ended 31 December 2025 and allocation of net income;
- Discharge to the President, the General Manager and the members of the Board of directors;
- Agreements referred to Article L. 227-10 of the Commercial Code;
- Powers to carry out formalities.

Après avoir reconnu expressément avoir pu prendre pleine et entière connaissance de tous les documents et informations nécessaires à son information, préalablement à la prise des décisions qui suivent,

Et que la société ERNST & YOUNG AUDIT, commissaire aux comptes, a été également régulièrement informée des présentes,

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

PREMIERE DECISION

(Approbation du rapport de gestion du Président et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes)

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve ces rapports tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME DECISION

(Approbation des comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 et affectation du résultat)

L'associé unique, après avoir examiné les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve ces comptes tels qu'ils ont été arrêtés par le Président et tels qu'ils lui ont été présentés.

L'associé unique constate que ces comptes font ressortir un bénéfice de 683.848 euros.

Having expressly acknowledged that it was able to complete a full review of the documents and information necessary to be informed prior to adopting the following resolutions,

And that ERNST & YOUNG AUDIT, auditor, had also been duly informed hereof,

MADE THE FOLLOWING DECISIONS:

FIRST DECISION

(Approval of the management report of the President and of the report of the statutory auditor on the annual accounts)

The sole shareholder after having read the management report of the President and the statutory auditor's report on the annual accounts, approves the said reports such as they were presented to it, as well as the operations conveyed in these accounts and summarized in these reports.

SECOND DECISION

(Approval of the accounts for the financial year ended 31 December 2025 and allocation of net income)

The sole shareholder after having reviewed the annual accounts ended 31 December 2025, approves the said accounts such as they were established by the President and presented to it.

The sole shareholder notes that the annual accounts reveal a profit of EUR 683,848.

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 683.848 € en totalité au compte Autres Réserves.

Après affectation, le compte Autres Réserves s'élève à 24.236.407 €

En application des articles 39-4 et 223 quater du CGI, l'associé unique prend acte que des dépenses ayant trait aux opérations visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ont été engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour un montant de 0 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), l'associé unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

TROISIEME DECISION

(Quitus au Président, au Directeur Général et aux membres du Conseil d'administration)

A la suite des décisions qui précèdent, l'associé unique donne quitus entier et sans réserve au Président, au Directeur Général et à l'ensemble des membres du Conseil d'administration pour l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

The sole shareholder decides to allocate amounting to € 683,848 to the Other Reserves account.

After allocation, the Other Reserves account amounts to €24,236,407.

Pursuant to articles 39-4 and 223 quater of the General Tax Code, the sole shareholder acknowledges that the Company incurred operations referred to in article 39-4 of the General Tax Code during the fiscal year ended 31 December 2025 for € 0.

Pursuant to article 243 bis of the French General Tax Code, the sole shareholder acknowledges that no dividend has been distributed with respect to the three last financial years.

THIRD DECISION

(Discharge to the President, the General Manager and the members of the Board of directors)

Consequently, the sole shareholder grants the President, the General Manager and the members of the Board of directors full discharge in respect of the performance of their duties for the financial year ended on 31 December 2025.

QUATRIEME DECISION

(Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce)

L'associée unique prend acte qu'aucune nouvelle convention règlementée au sens de l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2025.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L227-10 du Code de commerce, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par personnes interposées entre le Société et ses dirigeants, son associé unique ou la société le contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

CINQUIEME DECISION

(Pouvoirs en vue des formalités légales)

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet de remplir toutes formalités légales de publicité.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associé unique.

L'associé unique

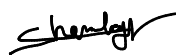
ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA

représentée par :

Monsieur James MacNamara
Monsieur Vincent Chamley



Electronically signed by:
James Macnamara
Date: Jun 2, 2026 12:22:47
GMT+1



Electronically signed by:
Vincent Chamley
Date: Jun 2, 2026 13:31:13
GMT+2

FOURTH DECISION

(Agreements referred to Article L.227-10 of the Commercial Code)

The sole shareholder takes note that none agreement referred to in Article L. 227-10 of the Commercial Code has been executed during the financial year closed as of 31 December 2025.

Notwithstanding the provisions of the first paragraph of Article L227-10 of the Commercial Code, when the Company has only one shareholder, the agreements entered into directly or through intermediaries between the Company and its managers, its sole shareholder or the company controlling it within the meaning of Article L. 233-3 of the Commercial Code, shall only be recorded in the register of the shareholders' decisions.

FIFTH DECISION

(Powers to complete legal formalities)

The sole shareholder resolves to give all powers to the bearer of an original or a certified copy hereof for the purposes of completing all legal public notice formalities.

These minutes were prepared on the basis of the above and signed by the sole shareholder.

The sole shareholder

ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA

represented by:

James MacNamara
Vincent Chamley

SAS SCHRODER REAL ESTATE FRANCE

1 rue Euler

75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2025

APE : 6619B

SIRET : 50530795900021

certifié conforme le 2 ju 2026.



Sommaire

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

===== COMPTES SOCIAUX =====	1
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
Compte de Résultat 1/2	4
Compte de Résultat 2/2	5
Annexe au bilan	6
Faits caractéristiques de l'exercice	7
Principes, règles et méthodes comptables	8
Notes relatives à certains postes du Bilan	12
Immobilisations	14
Amortissements	15
Provisions au bilan	16
Créances et dettes	17
Produits à recevoir	18
Charges constatées d'avance	19
Variations des capitaux propres	20
Capital social	21
Charges à payer	22
Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat	23
Ventilation du chiffre d'affaires	24
Accroissements et allègements de la dette future d'impôt	25
Autres informations	26
Effectif moyen	28
Tableau des filiales et participations 1	29
Événements postérieurs à la clôture	30

COMPTES SOCIAUX

Bilan Actif

		31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Règlement ANC 2022-06					
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				25 189
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations tech., mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	527 896	419 156	108 740	150 812
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
ACTIF CIRCULANT	Participations	5 524 399	1 700 540	3 823 858	5 288 682
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations	1 174 403		1 174 403	1 326 975
	Autres titres immobilisés	9 906 139		9 906 139	9 947 229
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	69 631		69 631	49 390
	Total de l'actif immobilisé (III)	17 202 468	2 119 696	15 082 771	16 788 278
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	4 281 885	389	4 281 496	4 506 804
	Autres créances	20 247 698		20 247 698	14 051 288
	Charges constatées d'avance	5 247		5 247	17 215
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financ. à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	145 589		145 589	251 602
	Total de l'actif circulant (IV)	24 680 419	389	24 680 031	18 826 909
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation				
	Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)		41 882 887	2 120 085	39 762 802	35 615 187

(1) dont immobilisations financières à moins d'un an

(2) dont créances à moins d'un an

24 534 830

18 575 695

Bilan Passif

Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025	31/12/2024
Capitaux Propres	Capital (dont versé 4 124 250)	4 124 250	4 124 250
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633	2 671 633
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	412 425	412 425
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	23 552 559	17 240 230
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	683 848	6 312 329
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	31 444 715	30 760 867
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges	1 639 880	619 240
	Total des provisions	1 639 880	619 240
DETTES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières divers (2)		
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 399 995	914 826
	Dettes fiscales et sociales	3 104 391	3 231 896
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	173 820	88 357
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (1)	6 678 207	4 235 079
	Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif		
	TOTAL PASSIF	39 762 802	35 615 187
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	683 848,47	6 312 328,92
	(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	6 678 207	4 235 079
	(2) Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

1/2

		Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	31/12/2024
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	9 374 700	13 911 166	23 285 866	44 531 389
	Montant net du chiffre d'affaires	9 374 700	13 911 166	23 285 866	44 531 389
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
CHARGES D'EXPLOITATION	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			127 209	321 475
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			2	
	Total des produits d'exploitation			23 413 077	44 852 864
	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			11 564 331	28 983 976
	Impôts, taxes et versements assimilés			126 496	167 316
CHARGES D'EXPLOITATION	Salaires			6 180 769	6 246 024
	Cotisations sociales			2 565 671	2 573 345
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			44 000	52 808
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions			1 147 849	309 000
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			25 189	
	Autres charges			26 901	203 494
	Total des charges d'exploitation			21 681 206	38 535 965
RESULTAT D'EXPLOITATION				1 731 871	6 316 899
(1) Y compris :					
- Redevances de crédit-bail mobilier					
- Redevances de crédit-bail immobilier					

Compte de Résultat

2/2

Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT D'EXPLOITATION		1 731 871	6 316 899
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)	318 856	87 345
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)	386 169	664 540
	Autres intérêts et produits assimilés (2)	316 674	753 328
	Reprises sur dépréciations et provisions		21 517
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
	Produits des cessions d'immobilisations financières		
Total des produits financiers		1 021 699	1 526 731
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 326 225	53 399
	Intérêts et charges assimilées (3)	339	36 256
	Différences négatives de change		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
Total des charges financières		1 326 564	89 655
RESULTAT FINANCIER		(304 865)	1 437 076
RESULTAT COURANT avant impôts		1 427 006	7 753 975
	Produits exceptionnels		
	Charges exceptionnelles		50 136
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(50 136)
Participation des salariés aux résultats			
Impôts sur les bénéfices		743 158	1 391 510
Total des produits		24 434 776	46 379 595
Total des charges		23 750 928	40 067 266
RESULTAT DE L'EXERCICE		683 848	6 312 329
(2) dont produits concernant les entités liées		720 922	1 232 937
(3) dont intérêts concernant les entités liées			

Annexe

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan avant répartition s'élève à 39 762 802 euros.

Le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de 683 848 euros.

L'exercice présenté est d'une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

L'exercice précédent était d'une durée identique.

La société a pour activité le conseil de services financiers.

L'arrêté des comptes par la présidence a été effectué le 17/04/2026.

Faits caractéristiques de l'exercice

Réduction de capital

La société JV Hotel Paris La Villette SAS (détenue à hauteur de 50%) a procédé en date du 9 juillet 2025 à une opération de réduction de capital non motivée par des pertes par diminution de la valeur nominale de ses actions.

Cette opération, compte tenu de sa nature, a entraîné la constatation du remboursement d'apport pour 178,6 milliers d'euros en réduction de la valorisation des titres à l'actif, s'agissant exclusivement de remboursement de capital.

Prime d'émission

La société JV Hotel Paris La Villette SAS (détenue à hauteur de 50%) a procédé en date du 9 juillet 2025 à une distribution de prime d'émission d'un montant total de 557 milliers d'euros.

Compte tenu de sa participation à hauteur de 50%, la Société a perçu une quote part de 278 milliers d'euros sur l'exercice constatée en produit financier.

Augmentation de capital

La société Hotel Paris Saint Denis (HPSD) (détenue à hauteur de 5 %) a procédé en date du 22 mai 2025 à une augmentation de capital par compensation à due concurrence avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par chacun des associés sur la Société d'un montant de 800 milliers d'euros.

Compte de sa participation à hauteur de 5%, la Société a procédé à une imputation/réduction de 40 milliers d'euros de ses créances sur la valeur des titres détenus.

Dépréciation des titres de participation.

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2025, la société a constaté des dotations complémentaires pour un montant total de 1,3 millions d'euros.

Principes, règles et méthodes comptables

Conventions comptables générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG complété des règlements subséquents).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'ensemble des notes et tableaux présentés dans cette annexe sont exprimés en euros sauf indication contraire.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur la valeur comptable de certains éléments du bilan ou du compte de résultat, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Ces estimations, hypothèses ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler ultérieurement différentes de la réalité.

Ces estimations concernent principalement les provisions pour risques et charges et les hypothèses retenues pour l'établissement des plans d'affaires utilisés pour la valorisation des titres de participation et de certains actifs (convention de successeur notamment).

Changement de méthode et comparabilité des exercices

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n°2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du résultat et du bilan de l'exercice 2025.

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont détaillées dans les notes relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n°2022-06 ont un impact significatif sur la présentation du résultat de l'exercice 2025. Ils ont généré :

- une diminution du résultat exceptionnel

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont détaillées dans les notes relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.

Principes, règles et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend les éléments suivants :

- Le prix d'achat ;
- Les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés ;

Amortissement

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. A ce titre, le mode linéaire est généralement retenu sur les durées probable d'utilisation suivantes :

- | | |
|--|------------|
| - Autres immobilisations incorporelles | 10 ans |
| - Installation générale et agencement divers | 9 à 10 ans |
| - Mobilier de bureau | 9 à 10 ans |
| - Matériel informatique | 2 à 3 ans |

Dépréciation

Les immobilisations sont dépréciées lorsqu'il existe des indices de perte de valeur et que leurs valeurs nettes comptables deviennent inférieures à leurs valeurs actuelles, déterminées sur la base de la plus haute estimation entre la valeur de marché et la valeur d'usage.

Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition .

À toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir. Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité: rentabilité et perspectives de rentabilité, capitaux propres, perspectives de réalisation, conjoncture économique, cours de bourse s'il est disponible ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

Lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Principes, règles et méthodes comptables

Titres immobilisés

Il s'agit de titres que l'entreprise a l'intention de conserver durablement.

Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Autres immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres immobilisations financières sont évalués à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Chiffre d'affaires

Les ventes en devises sont enregistrées en chiffre d'affaires au cours du jour de la vente. L'effet de la couverture est, le cas échéant, comptabilisé dans le même compte de chiffre d'affaires.

Dettes, créances et disponibilités

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture.

Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont inscrites au bilan en "écarts de conversion actif" lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en "écart de conversion passif" lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Les écarts de conversion résultant de la réévaluation des disponibilités sont portés au compte de résultat, sauf si les disponibilités entrent dans une relation de couverture en tant qu'élément couvert ou élément de couverture. Dans ce cas, les écarts de conversion sont inscrits au bilan et suivent les principes de la comptabilité de couverture.

Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances d'exploitation sont comptabilisés en résultat d'exploitation. Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et

Principes, règles et méthodes comptables

créances financières sont comptabilisés en résultat financier.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société 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.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.

L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour éteindre son obligation.

Engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite

Le seul engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite.

La société a décidé de ne pas provisionner dans ses comptes sociaux les indemnités de fin de carrière ou pour complément de retraite de ses salariés. La charge correspondante est enregistrée au cours de l'exercice du paiement effectif de l'indemnité.

Notion de résultat courant et exceptionnel

Conformément au règlement 2022-06 du 4 novembre 2022, les éléments des activités ordinaires, même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant, sont compris dans le résultat courant.

Les comptes de produits et de charges exceptionnels enregistrent les impacts d'un événement majeur et inhabituel, les écritures comptables d'origine purement fiscale, les changements de méthodes inscrits en résultat et les corrections d'erreurs.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

Divers

Les autres composantes du bilan et du compte de résultat sont évaluées et présentées selon les normes comptables généralement admises.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Titres de participations

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2025, les titres Holiday In Toulouse (TAH), Radisson Toulouse (SHTB), Primotel et JV Hotel Paris La Vilette (JV HPLV) ont fait l'objet d'une dépréciation constatée sur l'exercice pour un montant de total de 1,3 millions d'euros.

Créances rattachées à des participations

Cette rubrique est composée d'avances financières auprès des filiales pour 1,21 million d'euros.

Titres immobilisés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Actions de sociétés pour 3,3 millions d'euros;
- Obligations pour 6,4 millions d'euros.

Autres immobilisations financières

Cette rubrique est composée principalement d'avances financières pour 70 milliers d'euros octroyées à une société du groupe dans le cadre du financement d'un plan de rémunération groupe accordé aux salariés.

Cette avance de trésorerie permet l'acquisition de parts de fonds qui seront attribués aux salariés à l'issue de la période d'acquisition dont l'échéance est supérieure à un an.

Autres créances

Cette rubrique est composée principalement des éléments suivants :

- Compte de "cash-pooling" pour 19,38 millions d'euros
- Créances fiscales (TVA et IS) pour 673 milliers d'euros

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Cette rubrique est composée principalement de dettes fournisseurs groupe pour 2,9 millions d'euros.

Provisions pour charges

Ce poste est constitué exclusivement d'une provision pour charges de personnel relative à un plan de rémunération groupe à long terme attribué aux salariés et évalué à la clôture sur la base du cours des actions du groupe pour un montant de 1,64 millions d'euros.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Engagements de retraite

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

Convention collective : CCN Immobilier	Exercice 2025	Exercice 2024
Augmentation annuelle des salaires	2%	2%
Taux d'actualisation	3,6 %	3,35 %
Rotation du personnel	Faible	Faible
Age de départ à la retraite	65-67 ans	65-67 ans
Initiative du départ	Salarié	Salarié
Table de mortalité	INSEE 2024	INSEE 2022
Méthode de calcul retenue	unités de crédit projetées	unités de crédit projetées

Compte tenu de ces éléments, la valeur actuelle probable des engagements de retraite de la société s'élève à la clôture de l'exercice à 112 milliers euros. A la clôture de l'exercice précédent, elle était de 136 milliers euros.

Immobilisations

Règlement ANC 2022-06

Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2025
	Augmentations		Diminutions		
	Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	

INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Autres	25 189			25 189	
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 189			25 189	
CORPORELLES	Terrains					
	Constructions sur sol propre					
	sur sol d'autrui					
	instal. agencement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Instal., agencement, aménagement divers	271 795				271 795
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	243 937	1 928			245 865
	Emballages récupérables et divers	10 236				10 236
	Immobilisations corporelles en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	525 968	1 928			527 896
FINANCIERES	Participations	5 662 997	40 000		178 598	5 524 399
	Créances rattachées à des participations	1 326 975			152 572	1 174 403
	Autres titres immobilisés	9 947 229			41 090	9 906 139
	Prêts et autres immobilisations financières	49 390	32 073		11 831	69 631
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16 986 591	72 073		384 092	16 674 572
TOTAL		17 537 748	74 001		409 281	17 202 468

Amortissements

Règlement ANC 2022-06

	Durée ou taux	Mode d'amts	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2025
				Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement					
	Fonds commercial					
	Autres immobilisations incorporelles					
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
CORPORELLES	Terrains					
	Constructions sur sol propre					
	sur sol d'autrui					
	instal. agencement aménagement					
	Instal technique, matériel outillage industriels					
	Autres Instal., agencement, aménagement divers		157 062	27 179		184 242
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau, mobilier		214 946	16 710		231 656
	Emballages récupérables et divers		3 147	111		3 259
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		375 156	44 000		419 156
TOTAL			375 156	44 000		419 156

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Règlement ANC 2022-06

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	619 240	1 147 849	127 209	1 639 880
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	619 240	1 147 849	127 209	1 639 880
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	374 315	1 326 225		1 700 540
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	389			389
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	374 704	1 326 225		1 700 929
	TOTAL GENERAL	993 944	2 474 074	127 209	3 340 809
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			1 147 849 1 326 225	127 209	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 174 403		1 174 403
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	69 631		69 631
	Clients douteux ou litigieux	466	466	
	Autres créances clients	4 281 418	4 281 418	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 739	1 739	
	Impôts sur les bénéfices	653 305	653 305	
	Taxes sur la valeur ajoutée	40 612	40 612	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	14 128	14 128	
	Groupe et associés	19 382 897	19 382 897	
	Débiteurs divers	155 017	155 017	
	Charges constatées d'avance	5 247	5 247	
	TOTAL DES CREANCES	25 778 864	24 534 830	1 244 034
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1 an max. à l'origine				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers				
	Fournisseurs et comptes rattachés	3 399 995	3 399 995		
	Personnel et comptes rattachés	1 749 522	1 749 522		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 085 732	1 085 732		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	214 895	214 895		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	54 243	54 243		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés				
	Autres dettes	173 820	173 820		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	6 678 207	6 678 207		
	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

Produits à recevoir

	31/12/2025	31/12/2024	Variations	%
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières	171 809	171 809		
Autres créances clients	2 936 876	2 958 479	(21 603)	-0,73
Autres créances	15 867	1 877	13 991	745,5
TOTAL	3 124 552	3 132 165	(7 612)	-0,24

Charges constatées d'avance

	31/12/2025	31/12/2024	Variations %
Charges constatées d'avance - Exploitation	5 247	17 215	(11 968) -69,52
Charges constatées d'avance - Financier			
Charges constatées d'avance - Exceptionnel			
TOTAL	5 247	17 215	(11 968) -69,52

Variations des Capitaux Propres

Règlement ANC 2022-06	Capitaux propres clôture 31/12/2024	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2025
Capital social	4 124 250				4 124 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633				2 671 633
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	412 425				412 425
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	17 240 230	6 312 329			23 552 559
Résultat de l'exercice	6 312 329	(6 312 329)		683 848	683 848
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	30 760 867			683 848	31 444 715

Date de l'assemblée générale 24/06/2025

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 30 760 867

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 30 760 867

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 683 848

Capital social

		31/12/2025	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		1,00	4 124 250,0000	4 124 250,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		1,00	4 124 250,0000	4 124 250,00

Charges à payer

	31/12/2025	31/12/2024	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	514 715	124 359	390 356	313,8
Dettes fiscales et sociales	2 564 172	2 032 291	531 881	26,17
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes	173 820	88 000	85 820	97,52
TOTAL	3 252 707	2 244 650	1 008 057	44,91

Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat

Impôts sur les sociétés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Impôt sur les sociétés pour 753 milliers d'euros
- Crédit d'impôt famille pour 9,5 milliers d'euros.

Situation fiscale différée ou latente

La fiscalité latente et différée n'est pas traduite dans les comptes individuels de la société. Les impôts différés traduisent l'effet des différences entre les bases comptables et les bases fiscales.

Il s'agit notamment des différences temporaires constatées dans l'enregistrement des charges et des produits :

- Les impôts différés actifs traduisent des charges qui seront fiscalement déductibles ultérieurement ou des reports déficitaires qui entraîneront une diminution de l'assiette fiscale.
- Les impôts différés passifs traduisent soit des anticipations de déductions fiscales, soit des produits qui seront ultérieurement taxables et qui entraîneront un accroissement de l'assiette fiscale.

Les bases d'impôts différés ou latents sont présentées dans le tableau « accroissements et allègements de la dette future d'impôt ».

L'impact de ces différences temporaires sur les comptes fait ressortir un montant net théorique de créance d'impôt de 592 milliers d'euros, compte tenu d'un taux d'imposition de droit commun de 25%.

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	9 374 700	13 911 166	23 285 866
TOTAL	9 374 700	13 911 166	23 285 866

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

31/12/2025

ACCROISSEMENTS	Provisions réglementées	
	Autres	
ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		

ALLEGEMENTS	Provisions non déductibles l'année de comptabilisation	
	PROVISION BONUS	2 101 961
	Autres	
	Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune	265 693
ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		2 367 654

Autres informations

Société consolidante

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 que filiale	Nom	Schroder International Holdings Limited
	Siège	1 London Wall Place, London, England
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	1 London Wall Place, London, England
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Schroder International Holdings Limited
	Siège	1 London Wall Place, London, England
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	1 London Wall Place, London, England

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction et d'administration n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

Liste des transactions effectuées avec des parties liées

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Honoraires des commissaires aux comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation du groupe Schroder, elle est dispensée de fournir le détail des honoraires versés à ses commissaires aux comptes.

Note spécifique sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers

Cette note regroupe les principales évolutions apportées par le règlement ANC n°2022-06 ainsi que les

Autres informations

incidences du changement de méthode comptable indiqué par sa première application.

Modifications de présentation opérées sur la colonne de l'exercice précédent pour se conformer au nouveau modèle

Regroupements des charges et des produits Exceptionnels	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publiés)
- Produits exceptionnelles sur opérations de gestion			
- Produits exceptionnelles sur opérations de capital			
- Reprises sur provisions et charges exceptionnelles			
Total Produits Exceptionnels			
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			50 136
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations, provisions			-
Total Charges Exceptionnelles			50 136

Reclassement liés à la suppression de la technique du transfert de charges	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publié)
Résultat d'exploitation			
- Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	127 209	321 475	114 134
- Transferts de charges d'exploitation			207 341
Résultat financier			
- Reprise sur dépréciations et provisions			
- Transferts de charges financières			
Résultat exceptionnel			
- Produits exceptionnels			
- Transferts de charges exceptionnelles			

Reclassement des postes du bilan	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publié)
Avances et acomptes			
Immobilisations (corporelles et incorporelles) en cours			
Créances	5 247	17 215	
Charges constatées d'avance			17 215

Effectif moyen

	31/12/2025	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures	41	
	Professions intermédiaires		
	Employés	4	
	Ouvriers		
	TOTAL	45	

Filiales et participations

31/12/2025		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés						
1. Filiales (Plus de 50 %)						
TERRE ET MER HOLDING SAS		1 061 997	77 502	80,00	649 582	649 582
JV HOTEL LA VILETTE		200 923	1 459	50,00	379 022	28 500
2. Participations (10 à 50 %)						
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS		4 790 513		10,93	1 022 725	345 968
HOTEL BUIRETTE SAS		3 918 700	292 246	10,00	751 091	751 091
1. Filiales (Plus de 50 %)						
TERRE ET MER HOLDING SAS						
JV HOTEL LA VILETTE					(34 503)	
					(179 678)	
2. Participations (10 à 50 %)						
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS		186 279				
HOTEL BUIRETTE SAS				4 122 208	157 776	
B. Renseignements globaux		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
		françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital						
Capitaux propres						
Quote part détenue en pourcentage						
Valeur comptable des titres détenus - Brute						
Valeur comptable des titres détenus - Nette						
Prêts et avances consentis						
Montant des cautions et avals						
Chiffre d'affaires						
Résultat du dernier exercice clos						
Dividendes encaissés						

Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.



Schroder Real Estate (France)
Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Schroder Real Estate (France)

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société Schroder Real Estate (France),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Schroder Real Estate (France) 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.

Votre société procède à des estimations dans le cadre habituel de la préparation de ses comptes annuels, qui portent, notamment, sur la valorisation des immobilisations financières. Nous avons examiné les hypothèses retenues, et apprécié que ces estimations comptables s'appuient sur des méthodes documentées conformes aux principes décrits dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels.

Vérifications spécifiques

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

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

Paris-La Défense, le 30 avril 2026

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

David Koestner

SAS SCHRODER REAL ESTATE FRANCE

1 rue Euler

75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2025

APE : 6619B

SIRET : 50530795900021

Sommaire

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

===== COMPTES SOCIAUX =====	1
Bilan Actif	2
Bilan Passif	3
Compte de Résultat 1/2	4
Compte de Résultat 2/2	5
Annexe au bilan	6
Faits caractéristiques de l'exercice	7
Principes, règles et méthodes comptables	8
Notes relatives à certains postes du Bilan	12
Immobilisations	14
Amortissements	15
Provisions au bilan	16
Créances et dettes	17
Produits à recevoir	18
Charges constatées d'avance	19
Variations des capitaux propres	20
Capital social	21
Charges à payer	22
Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat	23
Ventilation du chiffre d'affaires	24
Accroissements et allègements de la dette future d'impôt	25
Autres informations	26
Effectif moyen	28
Tableau des filiales et participations 1	29
Evénements postérieurs à la clôture	30

COMPTES SOCIAUX

Bilan Actif

Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				25 189
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations tech.,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	527 896	419 156	108 740	150 812
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
	Participations	5 524 399	1 700 540	3 823 858	5 288 682
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations	1 174 403		1 174 403	1 326 975
	Autres titres immobilisés	9 906 139		9 906 139	9 947 229
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	69 631		69 631	49 390
Total de l'actif immobilisé (III)		17 202 468	2 119 696	15 082 771	16 788 278
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	4 281 885	389	4 281 496	4 506 804
	Autres créances	20 247 698		20 247 698	14 051 288
	Charges constatées d'avance	5 247		5 247	17 215
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financ. à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	145 589		145 589	251 602
Total de l'actif circulant (IV)		24 680 419	389	24 680 031	18 826 909
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecart de conversion et différences d'évaluation Actif (VII)				
	TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)	41 882 887	2 120 085	39 762 802	35 615 187

(1) dont immobilisations financières à moins d'un an

(2) dont créances à moins d'un an

24 534 830

18 575 695

Bilan Passif

Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	31/12/2024
Capitaux Propres	Capital (dont versé 4 124 250)	4 124 250	4 124 250
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633	2 671 633
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	412 425	412 425
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	23 552 559	17 240 230
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	683 848	6 312 329
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		31 444 715	30 760 867
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges	1 639 880	619 240
Total des provisions		1 639 880	619 240
DETTES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières divers (2)		
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 399 995	914 826
	Dettes fiscales et sociales	3 104 391	3 231 896
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	173 820	88 357
Produits constatés d'avance			
Total des dettes (1)		6 678 207	4 235 079
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif			
TOTAL PASSIF		39 762 802	35 615 187
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		683 848,47	6 312 328,92
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		6 678 207	4 235 079
(2) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat 1/2

Règlement ANC 2022-06			31/12/2025	31/12/2024	
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	9 374 700	13 911 166	23 285 866	44 531 389
	Montant net du chiffre d'affaires	9 374 700	13 911 166	23 285 866	44 531 389
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			127 209	321 475
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			2	
Total des produits d'exploitation			23 413 077	44 852 864	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			11 564 331	28 983 976
	Impôts, taxes et versements assimilés			126 496	167 316
	Salaires			6 180 769	6 246 024
	Cotisations sociales			2 565 671	2 573 345
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			44 000	52 808
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions			1 147 849	309 000
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			25 189	
Autres charges			26 901	203 494	
Total des charges d'exploitation			21 681 206	38 535 965	
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 731 871	6 316 899	
(1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier					

Compte de Résultat 2/2

		Règlement ANC 2022-06	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT D'EXPLOITATION			1 731 871	6 316 899
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)		318 856	87 345
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)		386 169	664 540
	Autres intérêts et produits assimilés (2)		316 674	753 328
	Reprises sur dépréciations et provisions			21 517
	Différences positives de change			
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
	Produits des cessions d'immobilisations financières			
Total des produits financiers			1 021 699	1 526 731
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 326 225	53 399
	Intérêts et charges assimilées (3)		339	36 256
	Différences négatives de change			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
Total des charges financières			1 326 564	89 655
RESULTAT FINANCIER			(304 865)	1 437 076
RESULTAT COURANT avant impôts			1 427 006	7 753 975
	Produits exceptionnels			
	Charges exceptionnelles			50 136
RESULTAT EXCEPTIONNEL				(50 136)
Participation des salariés aux résultats Impôts sur les bénéfices			743 158	1 391 510
Total des produits			24 434 776	46 379 595
Total des charges			23 750 928	40 067 266
RESULTAT DE L'EXERCICE			683 848	6 312 329
(2) dont produits concernant les entités liées			720 922	1 232 937
(3) dont intérêts concernant les entités liées				

Annexe

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan avant répartition s'élève à 39 762 802 euros.

Le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de 683 848 euros.

L'exercice présenté est d'une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

L'exercice précédent était d'une durée identique.

La société a pour activité le conseil de services financiers.

L'arrêté des comptes par la présidence a été effectué le 17/04/2026.

Faits caractéristiques de l'exercice

Réduction de capital

La société JV Hotel Paris La Villette SAS (détenue à hauteur de 50%) a procédé en date du 9 juillet 2025 à une opération de réduction de capital non motivée par des pertes par diminution de la valeur nominale de ses actions.

Cette opération, compte tenu de sa nature, a entraîné la constatation du remboursement d'apport pour 178,6 milliers d'euros en réduction de la valorisation des titres à l'actif, s'agissant exclusivement de remboursement de capital.

Prime d'émission

La société JV Hotel Paris La Villette SAS (détenue à hauteur de 50%) a procédé en date du 9 juillet 2025 à une distribution de prime d'émission d'un montant total de 557 milliers d'euros.

Compte tenu de sa participation à hauteur de 50%, la Société a perçu une quote part de 278 milliers d'euros sur l'exercice constatée en produit financier.

Augmentation de capital

La société Hotel Paris Saint Denis (HPSD) (détenue à hauteur de 5 %) a procédé en date du 22 mai 2025 à une augmentation de capital par compensation à due concurrence avec une créance certaine, liquide et exigible détenue par chacun des associés sur la Société d'un montant de 800 milliers d'euros.

Compte de sa participation à hauteur de 5%, la Société a procédé à une imputation/réduction de 40 milliers d'euros de ses créances sur la valeur des titres détenus.

Dépréciation des titres de participation.

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2025, la société a constaté des dotations complémentaires pour un montant total de 1,3 millions d'euros.

Principes, règles et méthodes comptables

Conventions comptables générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG complété des règlements subséquents).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'ensemble des notes et tableaux présentés dans cette annexe sont exprimés en euros sauf indication contraire.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur la valeur comptable de certains éléments du bilan ou du compte de résultat, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Ces estimations, hypothèses ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler ultérieurement différentes de la réalité.

Ces estimations concernent principalement les provisions pour risques et charges et les hypothèses retenues pour l'établissement des plans d'affaires utilisés pour la valorisation des titres de participation et de certains actifs (convention de successeur notamment).

Changement de méthode et comparabilité des exercices

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n°2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du résultat et du bilan de l'exercice 2025.

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont détaillées dans les notes relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC n°2022-06 ont un impact significatif sur la présentation du résultat de l'exercice 2025. Ils ont généré :

- une diminution du résultat exceptionnel

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont détaillées dans les notes relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.

Principes, règles et méthodes comptables

Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend les éléments suivants :

- Le prix d'achat ;
- Les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés ;

Amortissement

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. A ce titre, le mode linéaire est généralement retenu sur les durées probable d'utilisation suivantes :

- | | |
|--|------------|
| - Autres immobilisations incorporelles | 10 ans |
| - Installation générale et agencement divers | 9 à 10 ans |
| - Mobilier de bureau | 9 à 10 ans |
| - Matériel informatique | 2 à 3 ans |

Dépréciation

Les immobilisations sont dépréciées lorsqu'il existe des indices de perte de valeur et que leurs valeurs nettes comptables deviennent inférieures à leurs valeurs actuelles, déterminées sur la base de la plus haute estimation entre la valeur de marché et la valeur d'usage.

Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition .

À toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir. Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité: rentabilité et perspectives de rentabilité, capitaux propres, perspectives de réalisation, conjoncture économique, cours de bourse s'il est disponible ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

Lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Principes, règles et méthodes comptables

Titres immobilisés

Il s'agit de titres que l'entreprise a l'intention de conserver durablement.

Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Autres immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres immobilisations financières sont évalués à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Chiffre d'affaires

Les ventes en devises sont enregistrées en chiffre d'affaires au cours du jour de la vente. L'effet de la couverture est, le cas échéant, comptabilisé dans le même compte de chiffre d'affaires.

Dettes, créances et disponibilités

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture.

Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont inscrites au bilan en "écarts de conversion actif" lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en "écart de conversion passif" lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Les écarts de conversion résultant de la réévaluation des disponibilités sont portés au compte de résultat, sauf si les disponibilités entrent dans une relation de couverture en tant qu'élément couvert ou élément de couverture. Dans ce cas, les écarts de conversion sont inscrits au bilan et suivent les principes de la comptabilité de couverture.

Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances d'exploitation sont comptabilisés en résultat d'exploitation. Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et

Principes, règles et méthodes comptables

créances financières sont comptabilisés en résultat financier.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de la société 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.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.

L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour éteindre son obligation.

Engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite

Le seul engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite.

La société a décidé de ne pas provisionner dans ses comptes sociaux les indemnités de fin de carrière ou pour complément de retraite de ses salariés. La charge correspondante est enregistrée au cours de l'exercice du paiement effectif de l'indemnité.

Notion de résultat courant et exceptionnel

Conformément au règlement 2022-06 du 4 novembre 2022, les éléments des activités ordinaires, même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant, sont compris dans le résultat courant.

Les comptes de produits et de charges exceptionnels enregistrent les impacts d'un événement majeur et inhabituel, les écritures comptables d'origine purement fiscale, les changements de méthodes inscrits en résultat et les corrections d'erreurs.

Un événement est majeur lorsque ses conséquences sont susceptibles d'avoir une influence sur le jugement que les utilisateurs des documents de synthèse peuvent porter sur le patrimoine, la situation financière et le résultat de l'entité ainsi que sur les décisions qu'ils peuvent être amenés à prendre.

Un événement inhabituel est un événement qui n'est pas lié à l'exploitation normale et courante de l'entité. Un événement est présumé inhabituel lorsqu'un même événement ne s'est pas produit au cours des derniers exercices comptables et qu'il est peu probable qu'il se reproduise au cours des prochains exercices comptables.

Divers

Les autres composantes du bilan et du compte de résultat sont évaluées et présentées selon les normes comptables généralement admises.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Titres de participations

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2025, les titres Holiday In Toulouse (TAH), Radisson Toulouse (SHTB), Primotel et JV Hotel Paris La Vilette (JV HPLV) ont fait l'objet d'une dépréciation constatée sur l'exercice pour un montant de total de 1,3 millions d'euros.

Créances rattachées à des participations

Cette rubrique est composée d'avances financières auprès des filiales pour 1,21 million d'euros.

Titres immobilisés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Actions de sociétés pour 3,3 millions d'euros;
- Obligations pour 6,4 millions d'euros.

Autres immobilisations financières

Cette rubrique est composée principalement d'avances financières pour 70 milliers d'euros octroyées à une société du groupe dans le cadre du financement d'un plan de rémunération groupe accordé aux salariés.

Cette avance de trésorerie permet l'acquisition de parts de fonds qui seront attribués aux salariés à l'issue de la période d'acquisition dont l'échéance est supérieure à un an.

Autres créances

Cette rubrique est composée principalement des éléments suivants :

- Compte de "cash-pooling" pour 19,38 millions d'euros
- Créances fiscales (TVA et IS) pour 673 milliers d'euros

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Cette rubrique est composée principalement de dettes fournisseurs groupe pour 2,9 millions d'euros.

Provisions pour charges

Ce poste est constitué exclusivement d'une provision pour charges de personnel relative à un plan de rémunération groupe à long terme attribué aux salariés et évalué à la clôture sur la base du cours des actions du groupe pour un montant de 1,64 millions d'euros.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Engagements de retraite

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

Convention collective : CCN Immobilier	Exercice 2025	Exercice 2024
Augmentation annuelle des salaires	2%	2%
Taux d'actualisation	3,6 %	3,35 %
Rotation du personnel	Faible	Faible
Age de départ à la retraite	65-67 ans	65-67 ans
Initiative du départ	Salarié	Salarié
Table de mortalité	INSEE 2024	INSEE 2022
Méthode de calcul retenue	unités de crédit projetées	unités de crédit projetées

Compte tenu de ces éléments, la valeur actuelle probable des engagements de retraite de la société s'élève à la clôture de l'exercice à 112 milliers euros. A la clôture de l'exercice précédent, elle était de 136 milliers euros.

Immobilisations

Règlement ANC 2022-06

Règlement ANC 2022-06		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2025
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	25 189				25 189	
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 189				25 189	
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	271 795					271 795
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	243 937		1 928			245 865
	Emballages récupérables et divers	10 236					10 236
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	525 968		1 928			527 896	
FINANCIERES	Participations	5 662 997		40 000		178 598	5 524 399
	Créances rattachées à des participations	1 326 975				152 572	1 174 403
	Autres titres immobilisés	9 947 229				41 090	9 906 139
	Prêts et autres immobilisations financières	49 390		32 073		11 831	69 631
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16 986 591		72 073		384 092	16 674 572
TOTAL		17 537 748		74 001		409 281	17 202 468

Amortissements

Règlement ANC 2022-06			Durée ou taux	Mode d' amts	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2025
			Dotations		Diminutions			
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement							
	Fonds commercial							
	Autres immobilisations incorporelles							
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
CORPORELLES	Terrains							
	Constructions sur sol propre							
	sur sol d'autrui							
	instal. agencement aménagement							
	Instal technique, matériel outillage industriels							
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				157 062	27 179		184 242
	Matériel de transport							
	Matériel de bureau, mobilier				214 946	16 710		231 656
Emballages récupérables et divers				3 147	111		3 259	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES					375 156	44 000		419 156
TOTAL					375 156	44 000		419 156

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice	
Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel		
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agentct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Règlement ANC 2022-06

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	619 240	1 147 849	127 209	1 639 880
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	619 240	1 147 849	127 209	1 639 880
	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	374 315	1 326 225		1 700 540
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	389			389
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	374 704	1 326 225		1 700 929
TOTAL GENERAL		993 944	2 474 074	127 209	3 340 809
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			1 147 849 1 326 225	127 209	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 174 403		1 174 403
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	69 631		69 631
	Clients douteux ou litigieux	466	466	
	Autres créances clients	4 281 418	4 281 418	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 739	1 739	
	Impôts sur les bénéfices	653 305	653 305	
	Taxes sur la valeur ajoutée	40 612	40 612	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	14 128	14 128	
	Groupe et associés	19 382 897	19 382 897	
	Débiteurs divers	155 017	155 017	
	Charges constatées d'avance	5 247	5 247	
	TOTAL DES CREANCES	25 778 864	24 534 830	1 244 034
	Prêts accordés en cours d'exercice			
	Remboursements obtenus en cours d'exercice			
	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

		31/12/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine				
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine				
	Emprunts et dettes financières divers				
	Fournisseurs et comptes rattachés	3 399 995	3 399 995		
	Personnel et comptes rattachés	1 749 522	1 749 522		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 085 732	1 085 732		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	214 895	214 895		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	54 243	54 243		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés				
	Autres dettes	173 820	173 820		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	6 678 207	6 678 207		
	Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	Emprunts dettes associés (personnes physiques)				

Produits à recevoir

	31/12/2025	31/12/2024	Variations	%
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières	171 809	171 809		
Autres créances clients	2 936 876	2 958 479	(21 603)	-0,73
Autres créances	15 867	1 877	13 991	745,5
TOTAL	3 124 552	3 132 165	(7 612)	-0,24

Charges constatées d'avance

	31/12/2025	31/12/2024	Variations	%
Charges constatées d'avance - Exploitation	5 247	17 215	(11 968)	-69,52
Charges constatées d'avance - Financier				
Charges constatées d'avance - Exceptionnel				
TOTAL	5 247	17 215	(11 968)	-69,52

Variations des Capitaux Propres

Règlement ANC 2022-06	Capitaux propres clôture 31/12/2024	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2025
Capital social	4 124 250				4 124 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633				2 671 633
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	412 425				412 425
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	17 240 230	6 312 329			23 552 559
Résultat de l'exercice	6 312 329	(6 312 329)		683 848	683 848
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	30 760 867			683 848	31 444 715

Date de l'assemblée générale 24/06/2025

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 30 760 867

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 30 760 867

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 683 848

Capital social

		31/12/2025	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		1,00	4 124 250,0000	4 124 250,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		1,00	4 124 250,0000	4 124 250,00

Charges à payer

	31/12/2025	31/12/2024	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	514 715	124 359	390 356	313,8
Dettes fiscales et sociales	2 564 172	2 032 291	531 881	26,17
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes	173 820	88 000	85 820	97,52
TOTAL	3 252 707	2 244 650	1 008 057	44,91

Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat

Impôts sur les sociétés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Impôt sur les sociétés pour 753 milliers d'euros
- Crédit d'impôt famille pour 9,5 milliers d'euros.

Situation fiscale différée ou latente

La fiscalité latente et différée n'est pas traduite dans les comptes individuels de la société. Les impôts différés traduisent l'effet des différences entre les bases comptables et les bases fiscales.

Il s'agit notamment des différences temporaires constatées dans l'enregistrement des charges et des produits :

- Les impôts différés actifs traduisent des charges qui seront fiscalement déductibles ultérieurement ou des reports déficitaires qui entraîneront une diminution de l'assiette fiscale.
- Les impôts différés passifs traduisent soit des anticipations de déductions fiscales, soit des produits qui seront ultérieurement taxables et qui entraîneront un accroissement de l'assiette fiscale.

Les bases d'impôts différés ou latents sont présentées dans le tableau « accroissements et allègements de la dette future d'impôt ».

L'impact de ces différences temporaires sur les comptes fait ressortir un montant net théorique de créance d'impôt de 592 milliers d'euros, compte tenu d'un taux d'imposition de droit commun de 25%.

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	9 374 700	13 911 166	23 285 866
TOTAL	9 374 700	13 911 166	23 285 866

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

31/12/2025

ACCROISSEMENTS	Provisions règlementées	
	Autres	
ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		

ALLEGEMENTS	Provisions non déductibles l'année de comptabilisation	
	PROVISION BONUS	2 101 961
	Autres	
	Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune	265 693
ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		2 367 654

Autres informations

Société consolidante

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 que filiale	Nom	Schroder International Holdings Limited
	Siège	1 London Wall Place, London, England
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	1 London Wall Place, London, England
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	Schroder International Holdings Limited
	Siège	1 London Wall Place, London, England
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	1 London Wall Place, London, England

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction et d'administration n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

Liste des transactions effectuées avec des parties liées

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Honoraires des commissaires aux comptes

La société étant incluse dans le périmètre de consolidation du groupe Schroder, elle est dispensée de fournir le détail des honoraires versés à ses commissaires aux comptes.

Note spécifique sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers

Cette note regroupe les principales évolutions apportées par le règlement ANC n°2022-06 ainsi que les

Autres informations

incidences du changement de méthode comptable indiquit par sa première application.

Modifications de présentation opérées sur la colonne de l'exercice précédent pour se conformer au nouveau modèle

Regroupements des charges et des produits Exceptionnels	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publiés)
- Produits exceptionnelles sur opérations de gestion			
- Produits exceptionnelles sur opérations de capital			
- Reprises sur provisions et charges exceptionnelles			
Total Produits Exceptionnels			
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			50 136
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital			-
- Dotations aux amortissements, aux dépréciations, provisions			-
Total Charges Exceptionnelles			50 136

Reclassement liés à la suppression de la technique du transfert de charges	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publié)
Résultat d'exploitation			
- Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions	127 209	321 475	114 134
- Transferts de charges d'exploitation			207 341
Résultat financier			
- Reprise sur dépréciations et provisions			
- Transferts de charges financières			
Résultat exceptionnel			
- Produits exceptionnels			
- Transferts de charges exceptionnelles			

Reclassement des postes du bilan	31/12/2025 (publiés)	31/12/2024 (ANC 22-06)	31/12/2024 (publié)
Avances et acomptes			
Immobilisations (corporelles et incorporelles) en cours			
Créances	5 247	17 215	
Charges constatées d'avance			17 215

Effectif moyen

		31/12/2025	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		41	
	Professions intermédiaires			
	Employés		4	
	Ouvriers			
	TOTAL		45	

Filiales et participations

31/12/2025		Capital	Capitaux propres hors capital	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) TERRE ET MER HOLDING SAS JV HOTEL LA VILETTE 2. Participations (10 à 50 %) TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS HOTEL BUIRETTE SAS 1. Filiales (Plus de 50 %) TERRE ET MER HOLDING SAS JV HOTEL LA VILETTE 2. Participations (10 à 50 %) TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS HOTEL BUIRETTE SAS		1 061 997	77 502	80,00	649 582	649 582
		200 923	1 459	50,00	379 022	28 500
		4 790 513		10,93	1 022 725	345 968
		3 918 700	292 246	10,00	751 091	751 091
		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
					(34 503) (179 678)	
		186 279		4 122 208	157 776	
B. Renseignements globaux		Filiales non reprises en A			Participations non reprises en A	
		françaises	étrangères		françaises	étrangères
Capital						
Capitaux propres						
Quote part détenue en pourcentage						
Valeur comptable des titres détenus - Brute						
Valeur comptable des titres détenus - Nette						
Prêts et avances consentis						
Montant des cautions et avals						
Chiffre d'affaires						
Résultat du dernier exercice clos						
Dividendes encaissés						

Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Aucun évènement significatif postérieur à la clôture de l'exercice n'est à signaler.