

30 AGV SCI
Société civile au capital de 177.001.000 euros
Siège social : 23, rue du Roule – 75001 Paris
804 736 098 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 20 MAI 2026
--

L'an deux mille vingt-six,

Le 20 mai,

Les associés de la Société, se sont réunis sur convocation régulière de la gérance.

Sont présentes :

- **30 AGVH 2 S.A.**, société anonyme constituée et existant conformément aux lois du Grand-Duché de Luxembourg, ayant son siège social au 40, boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 190466 ;
- **HOTEL 30 AGV SAS**, société par actions simplifiée au capital de 86.657.600 euros, dont le siège social est situé 30, avenue Georges V – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 085 179 ;

seules associées (les « **Associés** »), réunissant ensemble la totalité des parts sociales émises par la Société.

L'assemblée est présidée par le Gérant de la Société.

La société DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

Le président précise que la société Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes titulaire de la Société, a été régulièrement informée des présentes décisions et qu'une copie du présent procès-verbal lui sera adressée.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition des Associés :

- le texte des résolutions proposées ;
- le rapport de gestion établi par la gérance ;
- le rapport spécial de la gérance ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- les comptes annuels : bilan, comptes de résultats et annexes des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

Le président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Gérant relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
2. Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
3. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
5. Approbation des conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce ;
6. Quitus à la gérance ;
7. Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Le président donne lecture du rapport de la gérance.

Puis, le président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve dans toutes leurs parties les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte de (4.778.549) euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 au compte « Report à nouveau » comme suit :

Résultat de l'exercice (Perte)	(4.778.549) euros
--------------------------------	-------------------

Affectation proposée :

Au report à nouveau :	(4.778.549) euros
-----------------------	-------------------

La collectivité des associés constate que le compte de report à nouveau passe de (78.407.717) euros à (83.186.266) euros.

La collectivité des associés prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Quitus à la gérance

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, donne quitus entier et sans réserve à la gérance de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue de formalités

La collectivité des associés donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit et effectuer tous dépôts et formalités prescrits par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* * *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par les associés.



La société 30 AGVH 2 S.A.
Représentée Monsieur Jacques Reckinger
Signataire autorisé



La société HOTEL 30 AGV SAS
Représentée par 30 AGVH 2 SA
Elle-même représentée par Monsieur
Jacques Reckinger
Signataire autorisé

30 AGV SCI

23 rue du Roule

75001 Paris

SIRET : 804736098

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025



Jacques Reckinger
Gérant
Le 20 mai 2026

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (Bilan)

Sommaire

0.1	Attestation de présentation des comptes	3
1	Comptes annuels	5
1.1	Bilan Actif	6
1.2	Bilan Passif	7
1.3	Compte de résultat	8
2	Comptes annuels détaillés	10
2.1	Bilan actif (Détail)	11
2.2	Bilan passif (Détail)	13
2.3	Compte de résultat (Détail)	14
2.4	Annexe	16

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI 30 AGV relatifs à l'exercice courant du 01/01/2025 au 31/12/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	237 853 386€
• Chiffre d'affaires :	9 101 491€
• Résultat net comptable :	-4 778 549€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Nous formulons des observations sur les points suivants susceptibles d'affecter la cohérence et la vraisemblance des comptes :

- Le contrôle du respect des covenants est assuré par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Le rapport d'évaluation de l'immeuble au 31 décembre 2025 n'a pas été établi par nos soins et nous n'avons effectué aucune diligence sur le rapport qui nous a été transmis. Sur la base de ce rapport, aucune dépréciation n'a été constatée sur l'ensemble immobilier.
- Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier a été réparti à hauteur de 41 % pour le terrain et de 59 % pour la construction. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette ventilation.
- A défaut d'une étude technique menée par la société immeuble par immeuble, la valeur de la construction a été répartie en quatre composants, conformément à la recommandation de la Fédération des Entreprises Immobilières, le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition. La durée de vie des différents composants a été fixée sur la base de cette même recommandation.
- Aucun plan pluriannuel de gros entretien ne nous a été transmis. En conséquence, aucune provision pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'a été comptabilisée.

*PricewaterhouseCoopers Entreprises, SAS, 63, rue de Villiers,
92200 Neuilly-sur-Seine*

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur le cycle revenus/clients, ni sur les refacturations des charges locatives et leur reddition. Nos travaux en la matière se sont limités à la centralisation des éléments transmis par le gestionnaire de l'immeuble.
- La valorisation de la participation SC George V 301 a été obtenue en application de la méthode d'estimation retenue par la société. Une dépréciation de 237 006 euros a été constatée sur la participation et les créances rattachées.

Sur la base de nos travaux, et sous réserve de l'incidence des observations décrites dans le paragraphe ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 17 février 2026

Pascale Tomelka

Expert-comptable

*PricewaterhouseCoopers Entreprises, SAS, 63, rue de Villiers,
92200 Neuilly-sur-Seine*

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

Comptes annuels

Bilan Actif

Actif		Au 31/12/2025			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾ Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains	104 513 021	104 513 021	104 513 021
		Constructions	150 539 834	36 200 792	114 339 042
		Inst. techniques, mat. et out. industriels			123 125 052
		Autres immobilisations corporelles	330 384	24 758	364 523
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			5 138
		TOTAL	255 383 240	36 225 550	228 007 736
	Immobilisations financières (2)	Participations	1	1	
		Créances rattachées à des participations	416 322	237 005	179 852
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
		Autres titres immobilisés			
		Prêts			
		Autres immobilisations financières	18 012	18 012	17 539
		TOTAL	434 335	237 006	197 391
Total de l'actif immobilisé (III)		255 817 576	36 462 557	219 355 019	228 205 128
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits (intermédiaires et finis) Marchandises			
		TOTAL			
	Créances (3)	Avances et acomptes versés sur commandes			
		Créances clients et comptes rattachés	2 835 870	2 835 870	2 798 992
		Autres créances	9 233 146	9 233 146	11 409 398
		Charges constatées d'avance	10 017	10 017	11 838
		Capital souscrit appelé, non versé			
		TOTAL	12 079 034	12 079 034	14 220 229
	VMP	Actions propres			
		Autres titres			
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus	8 418	8 418	24 849
		Disponibilités	5 813 358	5 813 358	2 016 177
		TOTAL	5 821 776	5 821 776	2 041 026
Total de l'actif circulant (IV)		17 900 810		17 900 810	16 261 256
Frais d'émission des emprunts (V)		597 556		597 556	827 385
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)					
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		274 315 943	36 462 557	237 853 386	245 293 770
Renvois : (1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an				90 915	76 485
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				11 611 294	8 903 280
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Bilan Passif

Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 177 001 000)	177 001 000	177 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000	63 000 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-78 407 717	-70 714 343
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-4 778 549	-7 693 373
	Situation nette avant répartition	156 814 732	161 593 282
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	156 814 732	161 593 282
	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques	1 250 400	1 250 400
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)	1 250 400	1 250 400
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	29 940 668	30 062 550
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	47 000 658	50 100 063
	Instruments financiers à terme		
		76 941 326	80 162 614
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 204	72 065
	Dettes fiscales et sociales	312 626	245 684
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	171 444	44 022
	Produits constatés d'avance	2 347 651	1 925 701
	TTTotal des dettes (III)	79 788 253	82 450 088
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	237 853 386	245 293 770
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	3 160 329	5 890 039

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	9 101 491		9 101 491	8 550 703
	Chiffre d'affaires net	9 101 491		9 101 491	8 550 703
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			4 317	1
Total des produits d'exploitation				9 105 809	8 550 704
Charges d'exploitation	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			645 877	966 387
	Impôts, taxes et versements assimilés			309 742	304 986
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations • sur immobilisations amortissements			8 913 810	8 919 301
	amt. & depr. • dépréciations sur actif circulant aepréciations				
	provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			10	3
	Total des charges d'exploitation			9 869 441	10 190 678
Résultat d'exploitation (I)				-763 631	-1 639 973
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (II)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (III)				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			13 958	18 111
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				333
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers			13 958	18 444
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			244 322	452 972
	Intérêts et charges assimilées (5)			3 784 553	4 406 651
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières				4 028 876	4 859 624
Résultat financier (IV)				-4 014 917	-4 841 179
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± I ± II - III ± IV) (V)				-4 778 549	-6 481 153

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (1)	Total		38 179
Charges exceptionnelles (2)	Total		1 250 400
Résultat exceptionnel	(VI)		-1 212 220
Participation des salariés aux résultats Impôt sur les bénéfices	(VII) (VIII)		
Total des produits		9 119 767	8 607 328
Total des charges		13 898 317	16 300 702
BÉNÉFICE OU PERTE (± V ± VI - VII - VIII)		-4 778 549	-7 693 373
(1) Dont	Produits afférents à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	Charges afférentes à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont produits concernant les entités liées		13 958	18 111
(5) Dont intérêts concernant les entités liées		2 808 870	2 983 193

SCI 30 AGV

Annexe aux comptes
annuels

Date de clôture :
31/12/2025

Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1	Faits marquants	3
1.2	Evènements postérieurs à la clôture	3
2	Principes et méthodes comptables	4
2.1	Principes généraux	4
3	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat.....	12
3.1	Informations relatives à l'actif.....	12
3.2	Informations relatives au passif	22
3.3	Informations relatives au compte de résultat.....	27
4	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan.....	30
4.1	Engagements hors bilan donnés et reçus.....	30

1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Faits marquants

- **Réalisation de travaux de rénovation**

Au cours de l'exercice, la société a initié des travaux sur l'immeuble situé avenue George V à Paris consistant à rénover :

- la piscine pour un montant de 50 254 euros
- et la domotique pour 18 649 euros.

- **Cession par la Société à Hôtel 30 AGV SAS des intérêts échus au titre du Prêt 30 AGVH 1**

Le 14 février 2025, conformément au Contrat de Cession Prêt 30 AGVH 1, Hôtel 30 AGV SAS a acquis auprès de la Société les intérêts échus et non-payés au titre du Prêt 30 AGVH 1 d'un montant de 2.500.000 €. Le montant des intérêts échus a été payé (i) à due concurrence par compensation avec le solde du compte courant débiteur dû par Hôtel 30 AGV SAS à la Société, d'un montant de deux millions quatre cent trente-six mille huit cent dix (2.436.810) euros et (ii) pour le solde - soit la somme de soixante-trois mille cent quatre-vingt-dix (63.190) euros (le Solde) - par compensation avec l'augmentation au titre d'un avenant n°3 du montant du prêt intragroupe en date du 7 décembre 2020 (d'un montant Initial de 104.437.197,58 euros), tel que modifié le 30 Juin 2023 et le 4 septembre 2024, à concurrence du montant du Solde, pour ramener ce prêt intragroupe à un montant de 44.170.087 euros.

Le 20 mars 2025, 30 AGVH 1 a cédé l'unique part sociale qu'elle détenait dans le capital de la Société, au profit de 30 AGVH 2 S.A.

1.2 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement ni fait significatif ne sont survenus postérieurement à la clôture de l'exercice.

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- la modification des modèles d'états financiers.

En conséquence :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement selon ces nouvelles règles.

A ce titre, elle a procédé aux reclassements de présentation de la colonne 31/12/2024 suivantes :

- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;

Bilan Passif	2024 retraité	2024 publié
Provisions		1 250 400
Provisions pour risques	1 250 400	
Provisions pour charges	-	
Total des provisions	1 250 400	1 250 400

- la ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;

Charges constatées d'avance remontées entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement »	11 838
---	--------

- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

En présence de reclassements de présentation affectant la colonne 31/12/2024 des états financiers de l'exercice 2025, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2024 tels qu'arrêtés et publiés figurent à la fin de cette annexe.

Annexe aux comptes annuels

Compte de résultat	2024 retraité	2024 publié
Produits exceptionnels	38 179	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		38 179
Produits exceptionnels sur opérations en capital		-
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-
Charges exceptionnelles	1 250 400	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 250 400
Résultat exceptionnel	- 1 212 220	- 1 212 220

Annexe aux comptes annuels

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, en tenant compte de l'ensemble des règlements le modifiant à ce jour dans sa version consolidée.

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.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

Immobilisations Corporelles

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

• Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

• Décomposition des immeubles en composants

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

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

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

• Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

• Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation résiduelles moyennes par nature de composants sont les suivantes :

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	50
Façades, étanchéité	30
Installations Générales et techniques (IGT)	20
Agencements	10

- **Dépréciation**

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

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

Titres immobilisés

- **Classement des titres immobilisés**

La classification comptable des titres immobilisés est effectuée dans l'une des trois catégories suivantes : participations, titres immobilisés de l'activité de portefeuille et autres titres immobilisés.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont les titres permettant à l'entreprise d'investir tout ou partie de ses actifs dans un portefeuille de titres pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. La société n'exerce alors aucune intervention dans la gestion des entreprises dont les titres sont détenus.

Les autres titres immobilisés sont les titres, autres que les titres de participation, que l'entreprise a l'intention de conserver durablement (c'est-à-dire, qu'elle n'a pas l'intention ou pas la possibilité de revendre). Ils sont représentatifs de parts de capital ou de placement à long terme, obligations par exemple.

- **Coût d'entrée des participations**

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

- **Dépréciation des participations**

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Annexe aux comptes annuels

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des Comptes.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

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

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

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Postérieurement :

- Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.
- Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts au prorata de leur rémunération, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat financier figure au bilan sous la rubrique « Frais d'émission des emprunts ». En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Impôts sur les bénéfices

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

Quotes-parts de résultat d'une filiale

Lorsque les associés de la filiale décident la distribution d'un bénéfice, le produit en résultant pour la société est constaté à la date de décision de distribution de la filiale en « Produits financiers de participations ».

Lorsque les associés de la filiale décident d'affecter une perte aux associés, la charge en résultant pour la société est constatée à la date de décision de l'affectation par les associés de la filiale sous la rubrique « Intérêts et charges assimilés ».

Lorsque les résultats de la filiale (bénéfices ou pertes) sont reportés à nouveau par ses associés, aucune quote-part de résultat de la filiale n'est comptabilisée dans les comptes de la société.

Le cas échéant, la société constitue une dépréciation des participations dans le cas où la valeur d'inventaire de sa participation est inférieure à son coût d'acquisition et éventuellement une provision complémentaire, lorsqu'elle est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

3.1 Informations relatives à l'actif

3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre général

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	104 513 022	-	-	104 513 022
	Construction sur sol propre	99 435 045	-	-	54 587
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	51 104 790	-	-	51 104 790
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	381 830	68 903	126 381	324 352
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	6 033	-	-	6 033
	Immobilisations corporelles en cours	5 139	-	5 139	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	255 445 858	68 903	131 520	156 002 784
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	402 365	13 958	-	416 324
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	17 540	472	-	18 012
	TOTAL IV	419 905	14 431	-	434 336
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	255 865 763	83 334	131 520	156 437 119

Annexe aux comptes annuels

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Le montant des frais financiers de l'exercice inclus dans le coût de production des immobilisations s'élève à 6 356 588 euros.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en janvier 2026. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

Annexe aux comptes annuels

3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre général

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Durée d'utilisation ou taux d'amort.	Mode d'amort.	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Autres immobilisations incorporelles – TOTAL I				-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	20 à 50 ans	Linéaire	11 467 287	3 675 531	-	15 142 818
	Sur sol d'autrui			-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions	10 ans	Linéaire	15 947 495	5 110 479	-	21 057 974
Installations techniques, matériel et outillage industriels				-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	10 à 30 ans	Linéaire	22 776	127 495	126 381	23 890
	Matériel de transport			-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 à 20 ans	Linéaire	563	306	-	869
TOTAL II				27 438 121	8 913 811	126 381	36 225 551
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II)				27 438 121	8 913 811	126 381	36 225 551

Annexe aux comptes annuels

Le cumul des amortissements des coûts d'emprunt au 31 décembre 2025 est d'un montant de 1.529.003 euros.

3.1.1.3 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	222 513	14 493	-	237 006
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
TOTAL	222 513	14 493	-	237 006

Les 99 des 100 parts sociales de la société SC George 301 sont entièrement dépréciées.

Le prêt octroyé à SC George 301 est déprécié à hauteur de 237 006 euros, soit la situation nette négative de la filiale attribuable à SCI 30 AGV.

3.1.2 Précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.2.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations

Augmentation de l'exercice		Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	68 903	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	68 903	-	-
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	13 958	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	472	-	-
TOTAL III		-	-	14 430	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	83 333	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.2 Tableau des immobilisations – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions				
		Virements		Sorties		
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	126 381
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	5 138	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		5 138	-	-	-	126 381
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		5 138	-	-	-	126 381

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.3 Tableau des amortissements – Nature des dotations

Dotations de l'exercice		Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autres mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	8 786 010	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	127 494	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	305	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL II		-	8 913 810	-	-
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	8 913 810	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.4 Tableau des amortissements – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions		
		Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-
	Constructions	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	126 381
	Matériel de transport	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-
	Mobilier	-	-	-
	Cheptel	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-
TOTAL II		-	-	126 381
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
TOTAL III		-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	126 381

3.1.3 Informations relatives aux filiales et participations

	Capitaux propres (2)(3)	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus (4)	
			Brute	Nette
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SC George V 301	-256 769	99	1	-
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
Total des filiales			1	-

	Montant net des prêts et avances consentis par la société (4)(5)	Montant des engagements donnés par la société (4)
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SC George V 301	434 400	-
Total des filiales	434 400	-

	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos (3)(4)(6)(7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3)(4)(7)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (4)	Observations
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SC George V 301	5 381	-16 302	-	-
Total des filiales			-	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

(2) Dans la monnaie locale d'opération.

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées.

(4) En euros.

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant.

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné.

Annexe aux comptes annuels

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non-disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observations".

3.1.4 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L' ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		416 323	72 904	343 419
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		18 012	18 012	-
DE L' ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 835 870	410 010	2 425 860
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	5 486	5 486	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		18 078	18 078	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		9 209 582	51 147	9 158 435
	Charges constatées d'avance		10 018	10 018	-
TOTAL			12 513 369	585 655	11 927 714

Les « Débiteurs divers » à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

3.1.5 Précisions sur certains postes d'actif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise en résultat de certains éléments.

Eléments	Nature	Rythme de reprise en résultat
Charges constatées d'avance	Loyers	Linéaire du 1er janvier 2026 au 17 novembre 2026
Frais d'émission des emprunts	Frais d'émission emprunt Caixa Bank	Linéaire du 1er janvier 2026 au 6 octobre 2028

3.2 Informations relatives au passif

3.2.1 Capitaux propres

3.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Parts sociales	17 700 100	-	-	17 700 100

3.2.1.2 Nombre et valeur parts sociales par catégorie

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Parts sociales ordinaires	17 700 100	10	-
Parts sociales à droit de vote double	-	-	-
Parts sociales à dividende prioritaire	-	-	-
Parts sociales de priorité	-	-	-
Parts sociales de jouissance	-	-	-
Autres	-	-	-
TOTAL	17 700 100		

Annexe aux comptes annuels

3.2.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	177 001 000	-	-	-	177 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000	-	-	-	63 000 000
Écarts de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-70 714 343	-7 693 373	-	-	-78 407 717
Résultat de l'exercice	-7 693 373	7 693 373	-4 778 549	-	-4 778 549
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total des capitaux propres	161 593 282	-	-4 778 549	-	156 814 732

3.2.2 Provisions et passifs éventuels

3.2.2.1 Provisions

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice
Provisions pour risques	1 250 400	-
<i>dont provisions pour litiges</i>	1 250 400	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-
Provisions pour charges	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-
TOTAL	1 250 400	-

Annexe aux comptes annuels

Rubriques	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
	Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques	-	-	1 250 400
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-	1 250 400
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-	-
TOTAL	-	-	1 250 400

Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Elle les met à disposition de sa clientèle aux fins de réceptions, d'évènements, de réunions, d'assemblées générales ou de séminaires.

Elle a pour voisine 30 AGV SCI, propriétaire de locaux situés au 28bis et 30, avenue George V à Paris. Cette dernière a fait entreprendre, en qualité de maître d'ouvrage, des travaux de transformation de l'immeuble existant, à usage de bureaux et commerces, en hôtel et commerces (Hôtel BULGARI1) sur une surface de plancher d'environ 10 990 m².

Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclame la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5 000 000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les experts ont rendu leur rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1 250 400 euros.

Châteauform'Paris SAS réclame 4 563 400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros est comptabilisée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 pour couvrir le risque afférent au litige.

3.2.3 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	29 940 668	338 168	29 602 500	-
Emprunts et dettes financières divers		47 000 659	260 234	-	46 740 425
Fournisseurs et comptes rattachés		15 204	15 204	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	-	-	-	-	-
	312 627	312 627	312 627	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		6 650	6 650	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		164 795	164 795	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		2 347 652	2 347 652	-	-
TOTAL		79 788 255	3 445 330	29 602 500	46 740 425

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers (DSCR à 110%) et le rapport entre le montant de l'emprunt bancaire et la valeur de son patrimoine (LTV à 55%).

Annexe aux comptes annuels

Par ailleurs, l'emprunt bancaire contient, comme cela est usuel, certaines clauses de défaut qui pourraient remettre en cause le plan de remboursement de cet échéancier.

Au 31 décembre 2025, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 2 570 337 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

3.2.4 Précisions sur certains postes de passif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise de certains éléments.

Éléments	Nature	Rythme de reprise
Produits constatés d'avance	Revenus locatifs	1er trimestre 2026

3.3 Informations relatives au compte de résultat

3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

3.3.1.1 Ventilation par catégorie d'activité

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Revenus locatifs - Commerce	593 776	572 681
Revenus locatifs - Hôtel	8 507 716	7 978 022
TOTAL	9 101 492	8 550 703
Observations		

3.3.1.2 Ventilation par marchés géographiques

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
France	9 101 491	8 550 703
TOTAL	9 101 491	8 550 703
Observations		

3.3.2 Précisions relatives à certains éléments

3.3.2.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Clients - Factures à établir	2 831 113
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	2 831 113

Charges à payer	Montants
ICNE sur emprunt bancaire	53 168
ICNE sur emprunt groupe	260 234
Clients - Avoirs à établir	164 794
Factures non parvenues	15 204
-	-
-	-
-	-
TOTAL	493 401

3.3.2.2 Produits et charges imputables à un autre exercice

Produits imputables	Montants
Revenus locatifs - 1er trimestre 26	2 347 651
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	2 347 651

Charges imputables	Montants
Loyers - 01/01/2026 au 17/11/2026	10 017
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	10 017

3.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

3.3.3.1 Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Deloitte Audit
Honoraires afférents à la certification des comptes	25 500
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	-
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	-
TOTAL	25 500

(*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

4.1.1 Engagements financiers donnés

- Dettes garanties par des suretés réelles**

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 29 940 668 euros est garantie notamment par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier à hauteur de 110 millions d'euros.

- Contrat de garantie de taux plafond**

La société a souscrit un contrat de garantie de taux près d'un établissement financier en vue de plafonner l'euribor 1 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale de l'option en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux plafond	Périodicité
15 000 000	06/01/2024	06/07/2026	4,00%	Mensuelle

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

4.1.2 Engagements financiers reçus

- Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur**

L'ensemble du patrimoine de la Société est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

30 AGV SCI

Société civile immobilière

23, rue du Roule

75001 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

30 AGV SCI

Société civile immobilière

23, rue du Roule

75001 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de 30 AGV SCI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la 30 AGV SCI 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 civile immobilière à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 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, décrites dans la note "Principes généraux" de l'annexe aux 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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 de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'assemblée générale.

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 civile immobilière 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 civile immobilière ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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 civile immobilière.

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 civile immobilière 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 20 mai 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés

The image shows a blue shield logo with a white checkmark inside, followed by a stylized, handwritten signature in blue ink.

Guillaume CRUNELLE

30 AGV SCI

23 rue du Roule

75001 Paris

SIRET : 804736098

Comptes annuels

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI 30 AGV relatifs à l'exercice courant du 01/01/2025 au 31/12/2025 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	237 853 386€
• Chiffre d'affaires :	9 101 491€
• Résultat net comptable :	-4 778 549€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Nous formulons des observations sur les points suivants susceptibles d'affecter la cohérence et la vraisemblance des comptes :

- Le contrôle du respect des covenants est assuré par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Le rapport d'évaluation de l'immeuble au 31 décembre 2025 n'a pas été établi par nos soins et nous n'avons effectué aucune diligence sur le rapport qui nous a été transmis. Sur la base de ce rapport, aucune dépréciation n'a été constatée sur l'ensemble immobilier.
- Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier a été réparti à hauteur de 41 % pour le terrain et de 59 % pour la construction. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette ventilation.
- A défaut d'une étude technique menée par la société immeuble par immeuble, la valeur de la construction a été répartie en quatre composants, conformément à la recommandation de la Fédération des Entreprises Immobilières, le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition. La durée de vie des différents composants a été fixée sur la base de cette même recommandation.
- Aucun plan pluriannuel de gros entretien ne nous a été transmis. En conséquence, aucune provision pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'a été comptabilisée.

*PricewaterhouseCoopers Entreprises, SAS, 63, rue de Villiers,
92200 Neuilly-sur-Seine*

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur le cycle revenus/clients, ni sur les refacturations des charges locatives et leur reddition. Nos travaux en la matière se sont limités à la centralisation des éléments transmis par le gestionnaire de l'immeuble.
- La valorisation de la participation SC George V 301 a été obtenue en application de la méthode d'estimation retenue par la société. Une dépréciation de 237 006 euros a été constatée sur la participation et les créances rattachées.

Sur la base de nos travaux, et sous réserve de l'incidence des observations décrites dans le paragraphe ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 17 février 2026

Pascale Tomelka

Expert-comptable

*PricewaterhouseCoopers Entreprises, SAS, 63, rue de Villiers,
92200 Neuilly-sur-Seine*

Téléphone : +33(0)1 56 57 58 59

Comptes annuels

Bilan Actif

Actif		Au 31/12/2025			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles ⁽¹⁾ Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains	104 513 021		104 513 021
		Constructions	150 539 834	36 200 792	114 339 042
		Inst. techniques, mat. et out. industriels			123 125 052
		Autres immobilisations corporelles	330 384	24 758	364 523
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			5 138
		TOTAL	255 383 240	36 225 550	228 007 736
	Immobilisations financières (2)	Participations	1	1	
		Créances rattachées à des participations	416 322	237 005	179 852
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
		Autres titres immobilisés			
		Prêts			
		Autres immobilisations financières	18 012	18 012	17 539
		TOTAL	434 335	237 006	197 391
Total de l'actif immobilisé (III)		255 817 576	36 462 557	219 355 019	228 205 128
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements En-cours de production de biens En-cours de production de services Produits (intermédiaires et finis) Marchandises			
		TOTAL			
	Créances (3)	Avances et acomptes versés sur commandes			
		Créances clients et comptes rattachés	2 835 870	2 835 870	2 798 992
		Autres créances	9 233 146	9 233 146	11 409 398
		Charges constatées d'avance	10 017	10 017	11 838
		Capital souscrit appelé, non versé			
		TOTAL	12 079 034	12 079 034	14 220 229
	VMP	Actions propres			
		Autres titres			
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus	8 418	8 418	24 849
		Disponibilités	5 813 358	5 813 358	2 016 177
		TOTAL	5 821 776	5 821 776	2 041 026
Total de l'actif circulant (IV)		17 900 810		17 900 810	16 261 256
Frais d'émission des emprunts (V)		597 556		597 556	827 385
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)					
TOTAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)		274 315 943	36 462 557	237 853 386	245 293 770
Renvois : (1) Dont droit au bail					
(2) Dont à moins d'un an				90 915	76 485
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				11 611 294	8 903 280
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Bilan Passif

Passif		Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 177 001 000)	177 001 000	177 001 000
	Primes d’émission, de fusion, d’apport	63 000 000	63 000 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d’équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-78 407 717	-70 714 343
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d’affectation		
	Résultat de l’exercice (bénéfice ou perte)	-4 778 549	-7 693 373
	Situation nette avant répartition	156 814 732	161 593 282
	Subventions d’investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	156 814 732	161 593 282
	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques	1 250 400	1 250 400
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)	1 250 400	1 250 400
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	29 940 668	30 062 550
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	47 000 658	50 100 063
	Instruments financiers à terme		
		76 941 326	80 162 614
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 204	72 065
	Dettes fiscales et sociales	312 626	245 684
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	171 444	44 022
	Produits constatés d’avance	2 347 651	1 925 701
	TTTotal des dettes (III)	79 788 253	82 450 088
	Écarts de conversion et différences d’évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	237 853 386	245 293 770
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l’escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d’un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	3 160 329	5 890 039

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	9 101 491		9 101 491	8 550 703
	Chiffre d'affaires net	9 101 491		9 101 491	8 550 703
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			4 317	1
Total des produits d'exploitation				9 105 809	8 550 704
Charges d'exploitation	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			645 877	966 387
	Impôts, taxes et versements assimilés			309 742	304 986
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations • sur immobilisations amortissements			8 913 810	8 919 301
	amt. & depr. • dépréciations sur actif circulant aepréciations				
	provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			10	3
	Total des charges d'exploitation			9 869 441	10 190 678
Résultat d'exploitation (I)				-763 631	-1 639 973
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (II)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (III)				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			13 958	18 111
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				333
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers				13 958	18 444
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			244 322	452 972
	Intérêts et charges assimilées (5)			3 784 553	4 406 651
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières				4 028 876	4 859 624
Résultat financier (IV)				-4 014 917	-4 841 179
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± I ± II - III ± IV) (V)				-4 778 549	-6 481 153

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (1)	Total		38 179
Charges exceptionnelles (2)	Total		1 250 400
Résultat exceptionnel	(VI)		-1 212 220
Participation des salariés aux résultats Impôt sur les bénéfices	(VII) (VIII)		
Total des produits		9 119 767	8 607 328
Total des charges		13 898 317	16 300 702
BÉNÉFICE OU PERTE (± V ± VI - VII - VIII)		-4 778 549	-7 693 373
(1) Dont	Produits afférents à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	Charges afférentes à des exercices antérieurs Incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont produits concernant les entités liées		13 958	18 111
(5) Dont intérêts concernant les entités liées		2 808 870	2 983 193

SCI 30 AGV

Annexe aux comptes
annuels

Date de clôture :
31/12/2025

1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Faits marquants

- **Réalisation de travaux de rénovation**

Au cours de l'exercice, la société a initié des travaux sur l'immeuble situé avenue George V à Paris consistant à rénover :

- la piscine pour un montant de 50 254 euros
- et la domotique pour 18 649 euros.

- **Cession par la Société à Hôtel 30 AGV SAS des intérêts échus au titre du Prêt 30 AGVH 1**

Le 14 février 2025, conformément au Contrat de Cession Prêt 30 AGVH 1, Hôtel 30 AGV SAS a acquis auprès de la Société les intérêts échus et non-payés au titre du Prêt 30 AGVH 1 d'un montant de 2.500.000 €. Le montant des intérêts échus a été payé (i) à due concurrence par compensation avec le solde du compte courant débiteur dû par Hôtel 30 AGV SAS à la Société, d'un montant de deux millions quatre cent trente-six mille huit cent dix (2.436.810) euros et (ii) pour le solde - soit la somme de soixante-trois mille cent quatre-vingt-dix (63.190) euros (le Solde) - par compensation avec l'augmentation au titre d'un avenant n°3 du montant du prêt intragroupe en date du 7 décembre 2020 (d'un montant Initial de 104.437.197,58 euros), tel que modifié le 30 Juin 2023 et le 4 septembre 2024, à concurrence du montant du Solde, pour ramener ce prêt intragroupe à un montant de 44.170.087 euros.

Le 20 mars 2025, 30 AGVH 1 a cédé l'unique part sociale qu'elle détenait dans le capital de la Société, au profit de 30 AGVH 2 S.A.

1.2 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun événement ni fait significatif ne sont survenus postérieurement à la clôture de l'exercice.

2 Principes et méthodes comptables

2.1 Principes généraux

Le règlement ANC n°2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement introduit notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ;
- la modification des modèles d'états financiers.

En conséquence :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement selon ces nouvelles règles.

A ce titre, elle a procédé aux reclassements de présentation de la colonne 31/12/2024 suivantes :

- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;

Bilan Passif	2024 retraité	2024 publié
Provisions		1 250 400
Provisions pour risques	1 250 400	
Provisions pour charges	-	
Total des provisions	1 250 400	1 250 400

- la ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;

Charges constatées d'avance remontées entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement »	11 838
---	--------

- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

En présence de reclassements de présentation affectant la colonne 31/12/2024 des états financiers de l'exercice 2025, le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2024 tels qu'arrêtés et publiés figurent à la fin de cette annexe.

Annexe aux comptes annuels

Compte de résultat	2024 retraité	2024 publié
Produits exceptionnels	38 179	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		38 179
Produits exceptionnels sur opérations en capital		-
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		-
Charges exceptionnelles	1 250 400	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		-
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		1 250 400
Résultat exceptionnel	- 1 212 220	- 1 212 220

Annexe aux comptes annuels

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général, en tenant compte de l'ensemble des règlements le modifiant à ce jour dans sa version consolidée.

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.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

Immobilisations Corporelles

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

• Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

• Décomposition des immeubles en composants

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

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Entreprises Immobilières (FEI) ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

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

• Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

• Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation résiduelles moyennes par nature de composants sont les suivantes :

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	50
Façades, étanchéité	30
Installations Générales et techniques (IGT)	20
Agencements	10

- **Dépréciation**

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

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

Titres immobilisés

- **Classement des titres immobilisés**

La classification comptable des titres immobilisés est effectuée dans l'une des trois catégories suivantes : participations, titres immobilisés de l'activité de portefeuille et autres titres immobilisés.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont les titres permettant à l'entreprise d'investir tout ou partie de ses actifs dans un portefeuille de titres pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. La société n'exerce alors aucune intervention dans la gestion des entreprises dont les titres sont détenus.

Les autres titres immobilisés sont les titres, autres que les titres de participation, que l'entreprise a l'intention de conserver durablement (c'est-à-dire, qu'elle n'a pas l'intention ou pas la possibilité de revendre). Ils sont représentatifs de parts de capital ou de placement à long terme, obligations par exemple.

- **Coût d'entrée des participations**

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

- **Dépréciation des participations**

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Annexe aux comptes annuels

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions pour risques et charges

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des Comptes.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

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

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

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Postérieurement :

- Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.
- Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts au prorata de leur rémunération, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat financier figure au bilan sous la rubrique « Frais d'émission des emprunts ». En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Impôts sur les bénéfices

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

Quotes-parts de résultat d'une filiale

Lorsque les associés de la filiale décident la distribution d'un bénéfice, le produit en résultant pour la société est constaté à la date de décision de distribution de la filiale en « Produits financiers de participations ».

Lorsque les associés de la filiale décident d'affecter une perte aux associés, la charge en résultant pour la société est constatée à la date de décision de l'affectation par les associés de la filiale sous la rubrique « Intérêts et charges assimilés ».

Lorsque les résultats de la filiale (bénéfices ou pertes) sont reportés à nouveau par ses associés, aucune quote-part de résultat de la filiale n'est comptabilisée dans les comptes de la société.

Le cas échéant, la société constitue une dépréciation des participations dans le cas où la valeur d'inventaire de sa participation est inférieure à son coût d'acquisition et éventuellement une provision complémentaire, lorsqu'elle est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

3.1 Informations relatives à l'actif

3.1.1 Mouvements des postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.1.1 Tableau des immobilisations – Cadre général

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	104 513 022	-	-	104 513 022
	Construction sur sol propre	99 435 045	-	-	54 587
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	51 104 790	-	-	51 104 790
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	381 830	68 903	126 381	324 352
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	6 033	-	-	6 033
	Immobilisations corporelles en cours	5 139	-	5 139	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	255 445 858	68 903	131 520	156 002 784
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	402 365	13 958	-	416 324
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	17 540	472	-	18 012
	TOTAL IV	419 905	14 431	-	434 336
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	255 865 763	83 334	131 520	156 437 119

Annexe aux comptes annuels

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Le montant des frais financiers de l'exercice inclus dans le coût de production des immobilisations s'élève à 6 356 588 euros.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en janvier 2026. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

Annexe aux comptes annuels

3.1.1.2 Tableau des amortissements – Cadre général

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Durée d'utilisation ou taux d'amort.	Mode d'amort.	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Autres immobilisations incorporelles – TOTAL I				-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	20 à 50 ans	Linéaire	11 467 287	3 675 531	-	15 142 818
	Sur sol d'autrui			-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions	10 ans	Linéaire	15 947 495	5 110 479	-	21 057 974
Installations techniques, matériel et outillage industriels				-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	10 à 30 ans	Linéaire	22 776	127 495	126 381	23 890
	Matériel de transport			-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 à 20 ans	Linéaire	563	306	-	869
TOTAL II				27 438 121	8 913 811	126 381	36 225 551
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II)				27 438 121	8 913 811	126 381	36 225 551

Annexe aux comptes annuels

Le cumul des amortissements des coûts d'emprunt au 31 décembre 2025 est d'un montant de 1.529.003 euros.

3.1.1.3 Tableau des dépréciations

	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations financières	222 513	14 493	-	237 006
Stocks et en-cours	-	-	-	-
Créances	-	-	-	-
TOTAL	222 513	14 493	-	237 006

Les 99 des 100 parts sociales de la société SC George 301 sont entièrement dépréciées.

Le prêt octroyé à SC George 301 est déprécié à hauteur de 237 006 euros, soit la situation nette négative de la filiale attribuable à SCI 30 AGV.

3.1.2 Précisions sur les postes d'immobilisations, amortissements et dépréciations

3.1.2.1 Tableau des immobilisations – Nature des augmentations

Augmentation de l'exercice		Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	68 903	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Mobilier	-	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		-	-	68 903	-	-
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	13 958	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	472	-	-
TOTAL III		-	-	14 430	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	83 333	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.2 Tableau des immobilisations – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions				
		Virements		Sorties		
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-	-
	Constructions	-	-	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	126 381
	Matériel de transport	-	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	5 138	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-	-
TOTAL II		5 138	-	-	-	126 381
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		5 138	-	-	-	126 381

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.3 Tableau des amortissements – Nature des dotations

Dotations de l'exercice		Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon autres mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-	-
	Constructions	-	8 786 010	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	127 494	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-	-
	Mobilier	-	305	-	-
	Cheptel	-	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-	-
TOTAL II		-	8 913 810	-	-
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	8 913 810	-	-

Annexe aux comptes annuels

3.1.2.4 Tableau des amortissements – Nature des diminutions

Diminutions de l'exercice		Ventilation des diminutions		
		Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service
Immobilisations corporelles	Terrains	-	-	-
	Agencements et aménagements de terrains	-	-	-
	Constructions	-	-	-
	Constructions sur sol d'autrui	-	-	-
	Installations techniques, matériels et outillages industriels	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	126 381
	Matériel de transport	-	-	-
	Matériel de bureau et matériel informatique	-	-	-
	Mobilier	-	-	-
	Cheptel	-	-	-
	Emballages récupérables	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-
	Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles	-	-	-
TOTAL II		-	-	126 381
Immobilisations financières	Participations et créances rattachées à des participations	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
TOTAL III		-	-	-
TOTAL GENERAL (I+II+III)		-	-	126 381

3.1.3 Informations relatives aux filiales et participations

	Capitaux propres (2)(3)	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeur comptable des titres détenus (4)	
			Brute	Nette
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SC George V 301	-256 769	99	1	-
2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au 1			-	-
Total des filiales			1	-

	Montant net des prêts et avances consentis par la société (4)(5)	Montant des engagements donnés par la société (4)
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)		
1. Renseignements détaillés pour chaque participation (1)		
SC George V 301	434 400	-
Total des filiales	434 400	-

	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice clos (3)(4)(6)(7)	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) (3)(4)(7)	Dividendes encaissés par la société en cours de l'exercice (4)	Observations
Renseignements concernant les filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				
1. Renseignements détaillés pour chaque filiale (1)				
SC George V 301	5 381	-16 302	-	-
Total des filiales			-	

(1) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société astreinte à la publication.

(2) Dans la monnaie locale d'opération.

(3) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels qu'ils ne soient pas rendus publics suivant les dispositions prévues pour les micro-entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, ces colonnes peuvent ne pas être renseignées.

(4) En euros.

(5) Sous déduction des dépréciations le cas échéant.

(6) Lorsqu'une filiale ou participation a demandé lors du dépôt des comptes annuels que le compte de résultat ne soit pas rendu public suivant les dispositions prévues pour les petites entreprises à l'article L. 232-25 du code de commerce, le chiffre d'affaires réalisé par cette filiale ou participation peut ne pas être renseigné.

Annexe aux comptes annuels

(7) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'exercice de la société ou des données d'un exercice antérieur du fait de la non-disponibilité des comptes à la date d'établissement des comptes, le préciser dans la colonne "Observations".

3.1.4 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L' ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		416 323	72 904	343 419
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		18 012	18 012	-
DE L' ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 835 870	410 010	2 425 860
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	5 486	5 486	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		18 078	18 078	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		9 209 582	51 147	9 158 435
	Charges constatées d'avance		10 018	10 018	-
TOTAL			12 513 369	585 655	11 927 714

Les « Débiteurs divers » à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

3.1.5 Précisions sur certains postes d'actif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise en résultat de certains éléments.

Eléments	Nature	Rythme de reprise en résultat
Charges constatées d'avance	Loyers	Linéaire du 1er janvier 2026 au 17 novembre 2026
Frais d'émission des emprunts	Frais d'émission emprunt Caixa Bank	Linéaire du 1er janvier 2026 au 6 octobre 2028

3.2 Informations relatives au passif

3.2.1 Capitaux propres

3.2.1.1 Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Parts sociales	17 700 100	-	-	17 700 100

3.2.1.2 Nombre et valeur parts sociales par catégorie

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Parts sociales ordinaires	17 700 100	10	-
Parts sociales à droit de vote double	-	-	-
Parts sociales à dividende prioritaire	-	-	-
Parts sociales de priorité	-	-	-
Parts sociales de jouissance	-	-	-
Autres	-	-	-
TOTAL	17 700 100		

Annexe aux comptes annuels

3.2.1.3 Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Résultat de l'exercice	Autres	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	177 001 000	-	-	-	177 001 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000	-	-	-	63 000 000
Écarts de réévaluation	-	-	-	-	-
Ecart d'équivalence	-	-	-	-	-
Réserve légale	-	-	-	-	-
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-	-	-	-
Réserves réglementées	-	-	-	-	-
Autres réserves	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-70 714 343	-7 693 373	-	-	-78 407 717
Résultat de l'exercice	-7 693 373	7 693 373	-4 778 549	-	-4 778 549
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Total des capitaux propres	161 593 282	-	-4 778 549	-	156 814 732

3.2.2 Provisions et passifs éventuels

3.2.2.1 Provisions

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice
Provisions pour risques	1 250 400	-
<i>dont provisions pour litiges</i>	1 250 400	-
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-
Provisions pour charges	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-
TOTAL	1 250 400	-

Annexe aux comptes annuels

Rubriques	Diminutions : reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
	Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour risques	-	-	1 250 400
<i>dont provisions pour litiges</i>	-	-	1 250 400
<i>dont provisions pour garanties données aux clients</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour amendes et pénalités</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes de change</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour pertes sur contrats</i>	-	-	-
Provisions pour charges	-	-	-
<i>dont engagements de retraite et avantages similaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour restructurations</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour impôts</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour gros entretien ou grandes révisions</i>	-	-	-
<i>dont provisions pour remise en état</i>	-	-	-
TOTAL	-	-	1 250 400

Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Elle les met à disposition de sa clientèle aux fins de réceptions, d'évènements, de réunions, d'assemblées générales ou de séminaires.

Elle a pour voisine 30 AGV SCI, propriétaire de locaux situés au 28bis et 30, avenue George V à Paris. Cette dernière a fait entreprendre, en qualité de maître d'ouvrage, des travaux de transformation de l'immeuble existant, à usage de bureaux et commerces, en hôtel et commerces (Hôtel BULGARI1) sur une surface de plancher d'environ 10 990 m².

Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclame la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5 000 000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les experts ont rendu leur rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1 250 400 euros.

Châteauform'Paris SAS réclame 4 563 400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros est comptabilisée dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2025 pour couvrir le risque afférent au litige.

3.2.3 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	29 940 668	338 168	29 602 500	-
Emprunts et dettes financières divers		47 000 659	260 234	-	46 740 425
Fournisseurs et comptes rattachés		15 204	15 204	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	-	-	-	-	-
	312 627	312 627	312 627	-	-
	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		6 650	6 650	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		164 795	164 795	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		2 347 652	2 347 652	-	-
TOTAL		79 788 255	3 445 330	29 602 500	46 740 425

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers (DSCR à 110%) et le rapport entre le montant de l'emprunt bancaire et la valeur de son patrimoine (LTV à 55%).

Annexe aux comptes annuels

Par ailleurs, l'emprunt bancaire contient, comme cela est usuel, certaines clauses de défaut qui pourraient remettre en cause le plan de remboursement de cet échéancier.

Au 31 décembre 2025, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 2 570 337 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

3.2.4 Précisions sur certains postes de passif

Des précisions sont apportées dans l'annexe sur la nature et le rythme de reprise de certains éléments.

Éléments	Nature	Rythme de reprise
Produits constatés d'avance	Revenus locatifs	1er trimestre 2026

3.3 Informations relatives au compte de résultat

3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires

3.3.1.1 Ventilation par catégorie d'activité

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
Revenus locatifs - Commerce	593 776	572 681
Revenus locatifs - Hôtel	8 507 716	7 978 022
TOTAL	9 101 492	8 550 703
Observations		

3.3.1.2 Ventilation par marchés géographiques

	Au 31-12-2025	Au 31-12-2024
France	9 101 491	8 550 703
TOTAL	9 101 491	8 550 703
Observations		

3.3.2 Précisions relatives à certains éléments

3.3.2.1 Produits à recevoir et charges à payer au titre de l'exercice

Produits à recevoir	Montants
Clients - Factures à établir	2 831 113
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	2 831 113

Charges à payer	Montants
ICNE sur emprunt bancaire	53 168
ICNE sur emprunt groupe	260 234
Clients - Avoirs à établir	164 794
Factures non parvenues	15 204
-	-
-	-
-	-
TOTAL	493 401

3.3.2.2 Produits et charges imputables à un autre exercice

Produits imputables	Montants
Revenus locatifs - 1er trimestre 26	2 347 651
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	2 347 651

Charges imputables	Montants
Loyers - 01/01/2026 au 17/11/2026	10 017
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
TOTAL	10 017

3.3.3 Honoraires des commissaires aux comptes

3.3.3.1 Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Deloitte Audit
Honoraires afférents à la certification des comptes	25 500
Honoraires afférents à la certification des informations en matière de durabilité (*)	-
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes et la certification des informations en matière de durabilité	-
TOTAL	25 500

(*) pour les missions prévues au II de l'article L.821-54 du code de commerce

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

4.1.1 Engagements financiers donnés

- Dettes garanties par des suretés réelles**

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 29 940 668 euros est garantie notamment par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier à hauteur de 110 millions d'euros.

- Contrat de garantie de taux plafond**

La société a souscrit un contrat de garantie de taux près d'un établissement financier en vue de plafonner l'euribor 1 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale de l'option en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux plafond	Périodicité
15 000 000	06/01/2024	06/07/2026	4,00%	Mensuelle

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

4.1.2 Engagements financiers reçus

- Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur**

L'ensemble du patrimoine de la Société est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.