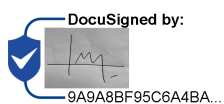


Société par actions simplifiée SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

0029 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS

Comptes annuels au : 31 décembre 2025

Pour copie certifiée conforme à l'original,
Eric GROVEN,
Président



Sommaire

BILAN.....	3
Bilan actif.....	4
Bilan passif.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6
Compte de résultat.....	7
ANNEXE.....	9
Annexe.....	10
Règles et méthodes comptables.....	11
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Provisions inscrites au bilan.....	15
État des échéances des créances et des dettes.....	16
INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	17
Composition du capital et variation des capitaux propres.....	18
Détail des produits à recevoir.....	19
Détail des charges à payer.....	20
Détail des charges et produits constatés d'avance.....	21
Filiales et participations.....	22
Ventilation des produits des activités courantes.....	23
Ventilation de l'impôt sur les sociétés.....	24
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS.....	25
Situation fiscale différée et latente.....	26
Identité de la société consolidante.....	27
Intégration fiscale.....	28
Information sur les postes concernant les entreprises liées.....	29
Honoraires des commissaires aux comptes.....	30

BILAN

Bilan actif

RUBRIQUES	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (1)				
Participations	374 854 241	7 787 824	367 066 418	367 932 803
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				41 419 500
Autres immobilisations financières	41 416 428		41 416 428	
TOTAL immobilisations financières	416 270 670	7 787 824	408 482 846	409 352 303
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	416 270 670	7 787 824	408 482 846	409 352 303
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
TOTAL Stock et en-cours				
CRÉANCES (2)				
Créances clients et comptes rattachés	0		0	0
Autres créances				106 157
Charges constatées d'avance	3 740		3 740	5 164
Capital souscrit appelé, non versé				
TOTAL Créances	3 740		3 740	111 320
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	405 173	112 558	292 615	310 497
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	19 847 513		19 847 513	2 577 786
TOTAL Valeurs mobilières de placement	20 252 687	112 558	20 140 129	2 888 284
TOTAL de l'actif circulant (IV)	20 256 426	112 558	20 143 869	2 999 604
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	436 527 096	7 900 382	428 626 714	412 351 907
(1) Dont à moins d'un an	416 428	0	416 428	419 500
(2) Dont à moins d'un an	3 740		3 740	111 320

Bilan passif

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Capital		
dont versé :	327 112 367	327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	32 711 237	32 711 237
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
TOTAL Réserves	32 711 237	32 711 237
Report à nouveau	100 039	2 290 860
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	32 967 983	14 680 303
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL des capitaux propres (I)	392 891 626	376 794 767
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	35 217 627	35 217 627
TOTAL des provisions (II)	35 217 627	35 217 627
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses (2)		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 254	100 988
Dettes fiscales et sociales		477
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	417 207	238 047
Produits constatés d'avance		
TOTAL des dettes (I) (III)	517 461	339 512
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	428 626 714	412 351 907
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	517 461	339 512
(2) Dont emprunts participatifs		

Résultat de l'exercice en centimes **32 967 983,19**

Total du bilan en centimes 428 626 714,46

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		72 348
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1 525	4 285
Total des produits d'exploitation (I)	1 525	76 632
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock (achats de marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock (achats de matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	150 323	146 656
Impôts, taxes et versements assimilés		1 211
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		102
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotation aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	12 771	72 555
Total des charges d'exploitation (II)	163 093	220 525
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-161 568	-143 892
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
Produits financiers de participations (2)	33 502 135	15 924 390
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	928 891	912 024
Autres intérêts et produits assimilés (2)		18 561
Reprises sur dépréciations et provisions	33 615	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total des produits financiers (V)	34 464 640	16 854 975
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	917 882	1 475 085
Intérêts et charges assimilées (3)		318 722
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 (VI)	917 882	1 793 807
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	33 546 758	15 061 167
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	33 385 190	14 917 275

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		29
Charges exceptionnelles (VIII)		2
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		27
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	417 207	236 999
<i>Total des produits (I + III + V + VII)</i>	34 466 166	16 931 636
<i>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	1 498 182	2 251 333
BÉNÉFICE OU PERTE	32 967 983	14 680 303
(1) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	34 413 055	16 836 413
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		318 722

ANNEXE

Annexe

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Le total du bilan avant répartition composant ces comptes annuels est de 428 626 714,46 €.

Les produits des activités courantes inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est constitué de produits financiers (hors reprises de provisions et hors gains de change) pour un montant de 34 431 025,23 €.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 32 967 983,19 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

Toutes les données chiffrées ci-après sont exprimées en Euros.

Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont établis conformément au plan comptable général défini par le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements de l'ANC le modifiant, des avis et recommandations ultérieures.

Et en application du Code de Commerce, articles L123-12 à L 123-24.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION COMPTABLE

La société a appliqué à compter du 1er janvier 2025 les dispositions introduites par le règlement modernisation des états financiers. Ces nouvelles dispositions constituent un changement de méthode comptable.

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les modifications introduites par ce règlement n'ont pas d'impact significatif sur les comptes.

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE À L'INITIATIVE DE L'ENTITÉ ET COMPARABILITE DES COMPTES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

PARTICIPATION ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les autres immobilisations financières sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée en fonction du risque encouru. En 2024, le montant des prêts s'élevait à 41 419 500 €. Ils ont été reclassés en autres immobilisations financières sur l'exercice clos au 31.12.2025.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation en fonction du risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet d'une appréciation valeur par valeur. Les OPCVM sont évaluées à partir de la valeur liquidative publiée par l'organisme émetteur. La plus ou moins value est intégrée dans le résultat fiscal. En cas de moins value, une dépréciation est constatée en comptabilité.

IMPÔTS SUR LES SOCIETES

Le poste impôts sur les bénéfices au compte de résultat enregistre une charge d'impôt d'un montant de 417 207,00 €
Au 31 décembre 2025, le taux d'imposition était : 25,825%

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Conformément au règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements de l'ANC le modifiant, des avis et recommandations ultérieures relatif au plan comptable général et aux transactions entre parties liées et aux opérations non inscrites au bilan,

la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE ne donne pas d'information en annexe pour tout ou partie des raisons suivantes :

- les transactions effectuées ont été conclues à des conditions normales de marché ;
- les transactions effectuées concernent des opérations avec sa société mère, les filiales qu'elle détient (directement ou indirectement) en quasi-totalité ou entre ses filiales détenues en quasi-totalité ;
- les transactions concernées ne sont pas significatives.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'escalade récente du conflit au Moyen-Orient intervenue à compter du 28 février 2026 constitue un événement postérieur à la clôture sans incidence sur les comptes. A date, aucun impact significatif pour la société REAL ESTATE n'a été identifié, étant précisé que le niveau d'incertitude sur les conséquences directes et indirectes du conflit demeure élevé.

DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (OU PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES) ET MODE DE RECONNAISSANCE

Les produits des activités courantes s'entendent du montant des affaires réalisées avec les tiers dans l'exercice de l'activité professionnelle normale et courante de la société.

La comptabilisation du chiffre d'affaires respecte le principe d'indépendance des exercices et implique ainsi le cas échéant la comptabilisation d'écritures de régularisation à la clôture de l'exercice (produits à recevoir ou constatés d'avance).

Le chiffre d'affaires est détaillé par nature dans le tableau ventilation du chiffre d'affaires.

Immobilisations

RUBRIQUES		31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Frais de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL immobilisations incorporelles (I)					
Terrains					
Constructions	Sur sol propre				
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 003		4 003	
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL immobilisations corporelles (II)		4 003		4 003	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		374 854 241			374 854 241
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières		41 419 500	416 428	419 500	41 416 428
TOTAL immobilisations financières (III)		416 273 741	416 428	419 500	416 270 670
TOTAL de l'actif immobilisé (I + II + III)		416 277 744	416 428	423 503	416 270 670

Les montants figurant dans la colonne « Augmentations » correspondent à des mises en place des immobilisations financières.

Les montants figurant dans la colonne « Diminutions » correspondent à des remboursements des immobilisations financières.

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Frais de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL immobilisations incorporelles (I)					
Terrains					
Constructions	Sur sol propre				
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements				
Installations techniques, matériels et outillages					
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	4 003		4 003	
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles (II)		4 003		4 003	
TOTAL GENERAL (I + II)		4 003		4 003	

Cadre B		31/12/2024	Augment.	Diminutions	31/12/2025
Frais d'émission des emprunts					
Primes de remboursement des emprunts					

Les montants figurant dans la colonne « Diminutions » correspondent aux amortissements relatifs aux immobilisations cédées.

Provisions inscrites au bilan

Provisions réglementées	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL provisions réglementées (I)				

Provisions pour risques et charges	31/12/2024	Dotations	Reprises		31/12/2025
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litige					
Provisions pour garanties					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions					
Provisions pour impôts	35 217 627				35 217 627
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretien					
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL provisions pour risques et charges (II)	35 217 627				35 217 627

Provisions pour dépréciations	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	6 921 439	900 000	33 615	7 787 824
Provisions sur autres immos financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	94 676	17 882		112 558
TOTAL provisions pour dépréciations (III)	7 016 114	917 882	33 615	7 900 382

Dont dotations et reprises d'exploitation				
Dont dotations et reprises financières		917 882	33 615	
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciations des titres mis en équivalence				

État des échéances des créances et des dettes

Cadre A	Etat des créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immos financières		41 416 428	416 428	41 000 000
TOTAL créances de l'actif immobilisé		41 416 428	416 428	41 000 000
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		0	0	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Etat et autres collectivités				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts				
Etat - divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers				
TOTAL créances de l'actif circulant		0	0	
Charges constatées d'avance		3 740	3 740	
TOTAL DES CRÉANCES		41 420 168	420 168	41 000 000
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

Cadre B	Etat des dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine					
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine					
Emprunts et dettes financières divers					
Fournisseurs et comptes rattachés		100 254	100 254		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Etat et autres collectivités publiques					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupes et associés		417 207	417 207		
Autres dettes					
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		517 461	517 461		
Emprunts souscrits en cours d'exercice			Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice					

INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Composition du capital et variation des capitaux propres

CAPITAL

Le capital est composé de 23432118 actions de 13,96 € de nominal.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres				
	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	327 112 367			327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0			0
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart d'équivalence	0			0
Réserve légale	32 711 237			32 711 237
Réserves statutaires ou contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau	2 290 860	14 680 303	16 871 125	100 039
Résultat de l'exercice	14 680 303	32 967 983	14 680 303	32 967 983
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	376 794 767	47 648 286	31 551 428	392 891 626

La variation des postes de réserves et de report à nouveau par rapport à l'exercice précédent résulte de l'affectation du résultat au 31 décembre 2024 décidée par l'associé unique en date du 16 juin 2025.

Détail des produits à recevoir

Nature des produits	Montants
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	416 428
Intérêts courus dépôts à terme	416 428
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	0
AUTRES CREANCES	0
VALEURS MOBILIERES ET DISPONIBILITES	0
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	416 428

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de produits à recevoir dans les comptes concernés.

Détail des charges à payer

Nature des charges	Montants
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	0
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	100 254
Factures non parvenues – Honoraires CAC	33 276
Factures non parvenues – Prestations comptables	61 656
Factures non parvenues – Prestations juridique	5 322
DETTE FISCALE ET SOCIALE	0
AUTRE DETTE	0
TOTAL DES CHARGES A PAYER	100 254

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de charges à payer dans les comptes concernés.

Détail des charges et produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Période		Montant
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			0

Charges constatées d'avance	Période		Montant
Assurance	01/01/2026	30/06/2026	3 740
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			3 740

Filiales et participations

Sociétés	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société
			Brute	Nette		
<i>Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)</i>						
1. 1. Renseignements détaillés (à détailler)						
SAS SGIP	-376 413	100%	7 250 000	0		
SA SOGEFIM HOLDING	463 871 971	93%	170 224 672	170 224 672		
SAS REAL ESTATE ADVISORY	1 018 940	100%	1 556 764	1 018 940		
SA SOGEPROM	187 671 612	100%	97 830 251	97 830 251		
1.2. Renseignements globaux						
A. Total des filiales			276 861 686	269 073 863	0	0
<i>Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</i>						
2. 1. Renseignements détaillés (à détailler)						
SA GENEFIM	121 641 469	42%	97 992 555	97 992 555		
1.2. Renseignements globaux						
B. Total des participations			97 992 555	97 992 555	0	0
C. Total des filiales et des participations (A + B)			374 854 241	367 066 418	0	0
D. Autres titres (moins de 10 % du capital détenu)						
Total (A + B + C + D)			374 854 241	367 066 418		

Ventilation des produits des activités courantes

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	31/12/N	31/12/N-1
Produits des activités courantes	34 431 025	0	34 431 025	16 854 975
TOTAL	34 431 025	0	34 431 025	16 854 975

Ventilation de l'impôt sur les sociétés

Ventilation du résultat	Avant impôt	Incidence sur les sociétés (1)			Après impôt
		Impôt brut	Crédit d'impôt	Impôt net imputé	
1- taxé au taux normal	-161 568	-38 427		-38 427	-123 141
2- taxé au taux réduit ou non taxable					
RESULTAT D'EXPLOITATION (1+2)	-161 568	-38 427	0	-38 427	-123 141
1- taxé au taux normal	33 546 758	455 634		455 634	455 634
2- taxé au taux réduit ou non taxable				0	0
RESULTAT FINANCIER (1+2)	33 546 758	455 634	0	455 634	33 091 124
I-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	33 385 190	417 207	0	417 207	32 967 983
a- taxé au taux normal (a)				0	0
b- taxé au taux réduit ou non taxable (b)					
II-RESULTAT EXCEPTIONNEL (a+b)	0	0	0	0	0
III - Autres à préciser (ex. impôts différés)				0	
RESULTAT COMPTABLE (I+II+III)	33 385 190	417 207	0	417 207	32 967 983

(1) Convention de signe : charge d'impôt en positif et produit d'impôt en négatif

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale différée et latente

Rubriques	Montant
IMPOT DU SUR :	
Provisions réglementaires	
Provision pour hausse de prix	
Plus values en sursis d'imposition	35 217 627
TOTAL ACCROISSEMENT	35 217 627
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante)	
A déduire ultérieurement	
TOTAL ALLEGEMENT	0
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	35 217 627

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	0

Identité de la société consolidante

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés		
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	SA SOCIETE GENERALE
	Siège	29 boulevard Haussman 75009 PARIS
	N° d'identification si entité française	552120222
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	Tours Société Générale - 17 cours Valmy- CS50318 92 972 Paris La Défense 18

Intégration fiscale

La société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE est intégrée fiscalement dans le groupe SOCIETE GENERALE depuis le 1 janvier 1991.

Son résultat fiscal ayant servi de base au calcul de l'impôt est le suivant :

- bénéfice à court terme de 1 615 515 €

Du fait de l'intégration fiscale, une dette de 417 207 € envers la société mère a été comptabilisée en compte courant SG au bilan par contrepartie au compte de résultat du poste impôt sur les bénéfices.

Information sur les postes concernant les entreprises liées

Le présent état concerne les entreprises liées (celles pouvant être incluses par intégration globale dans un même périmètre de consolidation) et les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation (sociétés détenues entre 10% et 50%).

<i>Postes du bilan</i>	<i>Montant total du poste</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées et les participations</i>
POSTES DE L'ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Immobilisations financières		
- Participations	367 066 418	367 066 418
- Créances rattachées à des participations		
- Prêts		
- TIAP		
- Autres titres immobilisés		
- Autres immobilisations financières	41 416 428	41 416 428
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	19 847 513	19 847 513
Capital souscrit appelé non versé		
Charges constatées d'avance		
TOTAL POSTES DE L'ACTIF		428 330 360
POSTES DU PASSIF		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 254	66 978
Autres dettes	417 207	417 207
Produits constatés d'avance		
TOTAL POSTES DU PASSIF		484 185
POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		
Produits financiers	34 464 640	34 446 670
Charges financières	917 882	900 000
Postes du résultat d'exploitation (chiffres d'affaires, achats...)	150 323	106 963
TOTAL POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		

Honoraires des commissaires aux comptes

	PricewaterhouseCoopers Audit
Honoraires afférents à la certification des comptes	27 730
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
TOTAL	27 730

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Société par Actions Simplifiée
au capital de 327.112.367,28 euros
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS
326 259 629 RCS PARIS

(la « **Société** »)

EXTRAIT
DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE EXPRIMEES DANS UN ACTE
EN DATE DU 10 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix juin à dix heures, l'Associé unique a signé l'acte dont la teneur suit :

PREMIERE DECISION

*Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025
et quitus au Président et à la Directrice générale*

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

- approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été communiqués, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports ;
- prend acte que l'exercice se solde par comptable un bénéfice net comptable de 32.967.983,19 euros ;
- donne au Président et à sa Directrice générale quitus entier et sans réserve de l'exécution de leur mandat pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels,

- décide d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice de de 32.967.983,19 euros augmenté du report à nouveau antérieur créditeur de 100.038,50 euros, soit un bénéfice distribuable de 33.068.021,69 euros à affecter de la manière suivante :

Résultat net de l'exercice	32.967.983,19 EUR
Affectation à la réserve légale (la réserve légale est bien dotée à hauteur de 10% conformément à l'article L. 232-10 du Code de commerce)	0,00 EUR
Report à nouveau antérieur	100.038,50 EUR
Soit un bénéfice distribuable de	33.068.021,69 EUR
Affectation :	

A la réserve libre (ou aux autres réserves)	0,00 EUR
Versement de dividende¹ : (soit 1,41 EUR par action)	33.039.286,38 EUR
Au report à nouveau	28.735,31 EUR

- décide que le dividende sera mis en paiement à compter du 30 juin 2025 ;
- prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividendes distribués
2022	34.445.213,46 EUR
2023	42.646.454,80 EUR
2024	16.871.124,96 EUR

CINQUIEME DECISION

Pouvoirs pour les formalités

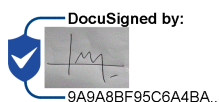
L'Associé unique décide de conférer tous pouvoirs à la société MEDIALEX PARIS sise 4 place du 8 mai 1945 - 92532 LEVALLOIS-PERRET, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de dépôt, de publicité ou autres qu'il appartiendra.

De convention expresse valant convention sur la preuve et conformément aux articles 1366, 1367 et 1375 alinéa 4 du Code civil, le signataire convient de signer électroniquement, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS », le présent document par le biais du service DocuSign (www.docusign.com). En conséquence, le signataire s'accorde pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que sa signature manuscrite et pour conférer date certaine à celle attribuée à la signature du présent document par le service DocuSign (www.docusign.com).

Pour extrait certifié conforme à l'original

Eric GROVEN

Président



¹ Le dividende attribué à l'Associé unique, personne morale, ne sera pas éligible à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts.



SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'associé unique
SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
29 Boulevard Hassmann
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
Téléphone : +33 (0)1 56 57 58 59*

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Estimations comptables

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Participation et autres immobilisations financières » de l'annexe. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie établies par les directions opérationnelles de la société, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction.

Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les

informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 26 mai 2026

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

Société par actions simplifiée SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

0029 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS

Comptes annuels au : 31 décembre 2025

Sommaire

BILAN.....	3
Bilan actif.....	4
Bilan passif.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6
Compte de résultat.....	7
ANNEXE.....	9
Annexe.....	10
Règles et méthodes comptables.....	11
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Provisions inscrites au bilan.....	15
État des échéances des créances et des dettes.....	16
INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	17
Composition du capital et variation des capitaux propres.....	18
Détail des produits à recevoir.....	19
Détail des charges à payer.....	20
Détail des charges et produits constatés d'avance.....	21
Filiales et participations.....	22
Ventilation des produits des activités courantes.....	23
Ventilation de l'impôt sur les sociétés.....	24
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS.....	25
Situation fiscale différée et latente.....	26
Identité de la société consolidante.....	27
Intégration fiscale.....	28
Information sur les postes concernant les entreprises liées.....	29
Honoraires des commissaires aux comptes.....	30

BILAN

Bilan actif

RUBRIQUES	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ (I)				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (1)				
Participations	374 854 241	7 787 824	367 066 418	367 932 803
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				41 419 500
Autres immobilisations financières	41 416 428		41 416 428	
TOTAL immobilisations financières	416 270 670	7 787 824	408 482 846	409 352 303
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	416 270 670	7 787 824	408 482 846	409 352 303
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
TOTAL Stock et en-cours				
CRÉANCES (2)				
Créances clients et comptes rattachés	0		0	0
Autres créances				106 157
Charges constatées d'avance	3 740		3 740	5 164
Capital souscrit appelé, non versé				
TOTAL Créances	3 740		3 740	111 320
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres	405 173	112 558	292 615	310 497
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	19 847 513		19 847 513	2 577 786
TOTAL Valeurs mobilières de placement	20 252 687	112 558	20 140 129	2 888 284
TOTAL de l'actif circulant (IV)	20 256 426	112 558	20 143 869	2 999 604
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	436 527 096	7 900 382	428 626 714	412 351 907
(1) Dont à moins d'un an	416 428	0	416 428	419 500
(2) Dont à moins d'un an	3 740		3 740	111 320

Bilan passif

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Capital		
dont versé :	327 112 367	327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	32 711 237	32 711 237
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
TOTAL Réserves	32 711 237	32 711 237
Report à nouveau	100 039	2 290 860
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	32 967 983	14 680 303
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL des capitaux propres (I)	392 891 626	376 794 767
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	35 217 627	35 217 627
TOTAL des provisions (II)	35 217 627	35 217 627
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses (2)		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 254	100 988
Dettes fiscales et sociales		477
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	417 207	238 047
Produits constatés d'avance		
TOTAL des dettes (I) (III)	517 461	339 512
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	428 626 714	412 351 907
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	517 461	339 512
(2) Dont emprunts participatifs		

Résultat de l'exercice en centimes **32 967 983,19**

Total du bilan en centimes 428 626 714,46

COMPTE DE RESULTAT

Compte de résultat

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue		
Montant net du chiffre d'affaires		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		72 348
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1 525	4 285
Total des produits d'exploitation (I)	1 525	76 632
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock (achats de marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock (achats de matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	150 323	146 656
Impôts, taxes et versements assimilés		1 211
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		102
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotation aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		
Autres charges	12 771	72 555
Total des charges d'exploitation (II)	163 093	220 525
1. RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	-161 568	-143 892
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
Produits financiers de participations (2)	33 502 135	15 924 390
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	928 891	912 024
Autres intérêts et produits assimilés (2)		18 561
Reprises sur dépréciations et provisions	33 615	
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
Total des produits financiers (V)	34 464 640	16 854 975
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	917 882	1 475 085
Intérêts et charges assimilées (3)		318 722
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 (VI)	917 882	1 793 807
2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	33 546 758	15 061 167
3. RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	33 385 190	14 917 275

RUBRIQUES	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		29
Charges exceptionnelles (VIII)		2
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		27
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	417 207	236 999
<i>Total des produits (I + III + V + VII)</i>	34 466 166	16 931 636
<i>Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	1 498 182	2 251 333
BÉNÉFICE OU PERTE	32 967 983	14 680 303
(1) Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées	34 413 055	16 836 413
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		318 722

ANNEXE

Annexe

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE pour l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Le total du bilan avant répartition composant ces comptes annuels est de 428 626 714,46 €.

Les produits des activités courantes inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est constitué de produits financiers (hors reprises de provisions et hors gains de change) pour un montant de 34 431 025,23 €.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 32 967 983,19 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

Toutes les données chiffrées ci-après sont exprimées en Euros.

Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont établis conformément au plan comptable général défini par le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements de l'ANC le modifiant, des avis et recommandations ultérieures.

Et en application du Code de Commerce, articles L123-12 à L 123-24.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

CHANGEMENT DE RÉGLEMENTATION COMPTABLE

La société a appliqué à compter du 1er janvier 2025 les dispositions introduites par le règlement modernisation des états financiers. Ces nouvelles dispositions constituent un changement de méthode comptable.

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan comptable général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les modifications introduites par ce règlement n'ont pas d'impact significatif sur les comptes.

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE À L'INITIATIVE DE L'ENTITÉ ET COMPARABILITE DES COMPTES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

PARTICIPATION ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les autres immobilisations financières sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée en fonction du risque encouru. En 2024, le montant des prêts s'élevait à 41 419 500 €. Ils ont été reclassés en autres immobilisations financières sur l'exercice clos au 31.12.2025.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation en fonction du risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet d'une appréciation valeur par valeur. Les OPCVM sont évaluées à partir de la valeur liquidative publiée par l'organisme émetteur. La plus ou moins value est intégrée dans le résultat fiscal. En cas de moins value, une dépréciation est constatée en comptabilité.

IMPÔTS SUR LES SOCIETES

Le poste impôts sur les bénéfices au compte de résultat enregistre une charge d'impôt d'un montant de 417 207,00 €
Au 31 décembre 2025, le taux d'imposition était : 25,825%

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Conformément au règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 mis à jour de l'ensemble des règlements de l'ANC le modifiant, des avis et recommandations ultérieures relatif au plan comptable général et aux transactions entre parties liées et aux opérations non inscrites au bilan,

la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE ne donne pas d'information en annexe pour tout ou partie des raisons suivantes :

- les transactions effectuées ont été conclues à des conditions normales de marché ;
- les transactions effectuées concernent des opérations avec sa société mère, les filiales qu'elle détient (directement ou indirectement) en quasi-totalité ou entre ses filiales détenues en quasi-totalité ;
- les transactions concernées ne sont pas significatives.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

L'escalade récente du conflit au Moyen-Orient intervenue à compter du 28 février 2026 constitue un événement postérieur à la clôture sans incidence sur les comptes. A date, aucun impact significatif pour la société REAL ESTATE n'a été identifié, étant précisé que le niveau d'incertitude sur les conséquences directes et indirectes du conflit demeure élevé.

DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (OU PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES) ET MODE DE RECONNAISSANCE

Les produits des activités courantes s'entendent du montant des affaires réalisées avec les tiers dans l'exercice de l'activité professionnelle normale et courante de la société.

La comptabilisation du chiffre d'affaires respecte le principe d'indépendance des exercices et implique ainsi le cas échéant la comptabilisation d'écritures de régularisation à la clôture de l'exercice (produits à recevoir ou constatés d'avance).

Le chiffre d'affaires est détaillé par nature dans le tableau ventilation du chiffre d'affaires.

Immobilisations

RUBRIQUES		31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Frais de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL immobilisations incorporelles (I)					
Terrains					
Constructions	Sur sol propre				
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique	4 003		4 003	
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL immobilisations corporelles (II)		4 003		4 003	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		374 854 241			374 854 241
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières		41 419 500	416 428	419 500	41 416 428
TOTAL immobilisations financières (III)		416 273 741	416 428	419 500	416 270 670
TOTAL de l'actif immobilisé (I + II + III)		416 277 744	416 428	423 503	416 270 670

Les montants figurant dans la colonne « Augmentations » correspondent à des mises en place des immobilisations financières.

Les montants figurant dans la colonne « Diminutions » correspondent à des remboursements des immobilisations financières.

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		31/12/2024	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
Frais de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL immobilisations incorporelles (I)					
Terrains					
Constructions	Sur sol propre				
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements				
Installations techniques, matériels et outillages					
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	4 003		4 003	
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles (II)		4 003		4 003	
TOTAL GENERAL (I + II)		4 003		4 003	

Cadre B		31/12/2024	Augment.	Diminutions	31/12/2025
Frais d'émission des emprunts					
Primes de remboursement des emprunts					

Les montants figurant dans la colonne « Diminutions » correspondent aux amortissements relatifs aux immobilisations cédées.

Provisions inscrites au bilan

Provisions réglementées	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL provisions réglementées (I)				

Provisions pour risques et charges	31/12/2024	Dotations	Reprises		31/12/2025
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litige					
Provisions pour garanties					
Provisions pour pertes sur marchés à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions					
Provisions pour impôts	35 217 627				35 217 627
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretien					
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL provisions pour risques et charges (II)	35 217 627				35 217 627

Provisions pour dépréciations	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	6 921 439	900 000	33 615	7 787 824
Provisions sur autres immos financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	94 676	17 882		112 558
TOTAL provisions pour dépréciations (III)	7 016 114	917 882	33 615	7 900 382

Dont dotations et reprises d'exploitation				
Dont dotations et reprises financières		917 882	33 615	
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
Dépréciations des titres mis en équivalence				

État des échéances des créances et des dettes

Cadre A	Etat des créances	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immos financières		41 416 428	416 428	41 000 000
TOTAL créances de l'actif immobilisé		41 416 428	416 428	41 000 000
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients		0	0	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Etat et autres collectivités				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Autres impôts				
Etat - divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers				
TOTAL créances de l'actif circulant		0	0	
Charges constatées d'avance		3 740	3 740	
TOTAL DES CRÉANCES		41 420 168	420 168	41 000 000
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

Cadre B	Etat des dettes	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et moins de cinq ans	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles					
Autres emprunts obligataires					
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine					
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine					
Emprunts et dettes financières divers					
Fournisseurs et comptes rattachés		100 254	100 254		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Etat et autres collectivités publiques					
Taxe sur la valeur ajoutée					
Obligations cautionnées					
Autres impôts					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupes et associés		417 207	417 207		
Autres dettes					
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		517 461	517 461		
Emprunts souscrits en cours d'exercice			Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice					

INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Composition du capital et variation des capitaux propres

CAPITAL

Le capital est composé de 23432118 actions de 13,96 € de nominal.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Tableau de variation des capitaux propres				
	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentation	Diminution	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	327 112 367			327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0			0
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart d'équivalence	0			0
Réserve légale	32 711 237			32 711 237
Réserves statutaires ou contractuelles	0			0
Réserves réglementées	0			0
Autres réserves	0			0
Report à nouveau	2 290 860	14 680 303	16 871 125	100 039
Résultat de l'exercice	14 680 303	32 967 983	14 680 303	32 967 983
Subventions d'investissement	0			0
Provisions réglementées	0			0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	376 794 767	47 648 286	31 551 428	392 891 626

La variation des postes de réserves et de report à nouveau par rapport à l'exercice précédent résulte de l'affectation du résultat au 31 décembre 2024 décidée par l'associé unique en date du 16 juin 2025.

Détail des produits à recevoir

Nature des produits	Montants
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	416 428
Intérêts courus dépôts à terme	416 428
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	0
AUTRES CREANCES	0
VALEURS MOBILIERES ET DISPONIBILITES	0
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	416 428

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de produits à recevoir dans les comptes concernés.

Détail des charges à payer

Nature des charges	Montants
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	0
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	100 254
Factures non parvenues – Honoraires CAC	33 276
Factures non parvenues – Prestations comptables	61 656
Factures non parvenues – Prestations juridique	5 322
DETTE FISCALES ET SOCIALES	0
AUTRES DETTES	0
TOTAL DES CHARGES A PAYER	100 254

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de charges à payer dans les comptes concernés.

Détail des charges et produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Période		Montant
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			0

Charges constatées d'avance	Période		Montant
Assurance	01/01/2026	30/06/2026	3 740
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			3 740

Filiales et participations

Sociétés	Capitaux propres	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d’ affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l’ exercice
			Brute	Nette					
<i>Renseignements concernant les filiales (+ de 50 % du capital détenu par la société)</i>									
1. 1. Renseignements détaillés (à détailler)									
SAS SGIP	-376 413	100%	7 250 000	0			6 174 513	-1 930 834	20 992 121
SA SOGEFIM HOLDING	463 871 971	93%	170 224 672	170 224 672			25 575 291	39 032 903	
SAS REAL ESTATE ADVISORY	1 018 940	100%	1 556 764	1 018 940			2 370 052	33 615	
SA SOGEPROM	187 671 612	100%	97 830 251	97 830 251			24 939 245	-5 927 496	
1.2. Renseignements globaux									
A. Total des filiales			276 861 686	269 073 863	0	0			20 992 121
<i>Renseignements concernant les participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)</i>									
2. 1. Renseignements détaillés (à détailler)									
SA GENEFIM	121 641 469	42%	97 992 555	97 992 555			407 038 337	19 692 444	12 510 014
1.2. Renseignements globaux									
B. Total des participations			97 992 555	97 992 555	0	0			12 510 014
C. Total des filiales et des participations (A + B)			374 854 241	367 066 418	0	0			33 502 135
D. Autres titres (moins de 10 % du capital détenu)									
Total (A + B + C + D)			374 854 241	367 066 418					33 502 135

Ventilation des produits des activités courantes

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	31/12/N	31/12/N-1
Produits des activités courantes	34 431 025	0	34 431 025	16 854 975
TOTAL	34 431 025	0	34 431 025	16 854 975

Ventilation de l'impôt sur les sociétés

Ventilation du résultat	Avant impôt	Incidence sur les sociétés (1)			Après impôt
		Impôt brut	Crédit d'impôt	Impôt net imputé	
1- taxé au taux normal	-161 568	-38 427		-38 427	-123 141
2- taxé au taux réduit ou non taxable					
RESULTAT D'EXPLOITATION (1+2)	-161 568	-38 427	0	-38 427	-123 141
1- taxé au taux normal	33 546 758	455 634		455 634	455 634
2- taxé au taux réduit ou non taxable				0	0
RESULTAT FINANCIER (1+2)	33 546 758	455 634	0	455 634	33 091 124
I-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	33 385 190	417 207	0	417 207	32 967 983
a- taxé au taux normal (a)				0	0
b- taxé au taux réduit ou non taxable (b)					
II-RESULTAT EXCEPTIONNEL (a+b)	0	0	0	0	0
III - Autres à préciser (ex. impôts différés)				0	
RESULTAT COMPTABLE (I+II+III)	33 385 190	417 207	0	417 207	32 967 983

(1) Convention de signe : charge d'impôt en positif et produit d'impôt en négatif

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale différée et latente

Rubriques	Montant
IMPOT DU SUR :	
Provisions réglementaires	
Provision pour hausse de prix	
Plus values en sursis d'imposition	35 217 627
TOTAL ACCROISSEMENT	35 217 627
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante)	
A déduire ultérieurement	
TOTAL ALLEGEMENT	0
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	35 217 627

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	0

Identité de la société consolidante

Informations sur l'entité qui établit les états financiers consolidés		
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grand d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom	SA SOCIETE GENERALE
	Siège	29 boulevard Haussman 75009 PARIS
	N° d'identification si entité française	552120222
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues	Tours Société Générale - 17 cours Valmy- CS50318 92 972 Paris La Défense 18

Intégration fiscale

La société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE est intégrée fiscalement dans le groupe SOCIETE GENERALE depuis le 1 janvier 1991.

Son résultat fiscal ayant servi de base au calcul de l'impôt est le suivant :

- bénéfice à court terme de 1 615 515 €

Du fait de l'intégration fiscale, une dette de 417 207 € envers la société mère a été comptabilisée en compte courant SG au bilan par contrepartie au compte de résultat du poste impôt sur les bénéfices.

Information sur les postes concernant les entreprises liées

Le présent état concerne les entreprises liées (celles pouvant être incluses par intégration globale dans un même périmètre de consolidation) et les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation (sociétés détenues entre 10% et 50%).

<i>Postes du bilan</i>	<i>Montant total du poste</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées et les participations</i>
POSTES DE L'ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Immobilisations financières		
- Participations	367 066 418	367 066 418
- Créances rattachées à des participations		
- Prêts		
- TIAP		
- Autres titres immobilisés		
- Autres immobilisations financières	41 416 428	41 416 428
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	19 847 513	19 847 513
Capital souscrit appelé non versé		
Charges constatées d'avance		
TOTAL POSTES DE L'ACTIF		428 330 360
POSTES DU PASSIF		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	100 254	66 978
Autres dettes	417 207	417 207
Produits constatés d'avance		
TOTAL POSTES DU PASSIF		484 185
POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		
Produits financiers	34 464 640	34 446 670
Charges financières	917 882	900 000
Postes du résultat d'exploitation (chiffres d'affaires, achats...)	150 323	106 963
TOTAL POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		

Honoraires des commissaires aux comptes

	PricewaterhouseCoopers Audit
Honoraires afférents à la certification des comptes	27 730
Honoraires afférents aux services autres que la certification des comptes	
TOTAL	27 730