

92 CHAMPS ELYSEES
Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros
Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS
RCS PARIS 899 324 255
« la Société »

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 12 MAI 2026
EXTRAIT

L'an deux mil vingt-six,
Le douze mai,
A dix heures,

Les associés de la société 92 CHAMPS ELYSEES, SAS au capital de 101 971 060 euros divisé en 10 197 106 actions de 10 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, au siège social, sur convocation du Président conformément aux statuts.
(...)

DEUXIEME RESOLUTION
(Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée générale,

- constate que le bénéfice comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, s'élève à 24 948 782,10 euros ;
- décide d'affecter à la réserve légale la somme 1 247 439,11 euros par prélèvement sur le bénéfice comptable ;
- constate que le bénéfice distribuable de l'exercice, compte tenu de la somme affectée à la réserve légale et du report à nouveau antérieur, est déterminé comme suit :

. Bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 :	24 948 782,10 euros
. Déduction de la somme portée à la réserve légale	- 1 247 439,11 euros
. Report à nouveau antérieur	0,00 euro
Soit le bénéfice distribuable de	23 701 342,99 euros
- décide de verser aux actionnaires à titre de dividende, la somme de 24 227 218,50 euros
(soit un dividende unitaire net par action fixé à 2,3759 euros)
- décide de prélever le montant global du dividende comme suit :

- sur le bénéfice distribuable, la somme de :	23 701 342,99 euros
- sur le compte "Primes d'émission, de fusion, d'apport", la somme de :	525 875,51 euros.
- De procéder au versement du dividende comme suit :

• versement global aux actionnaires avant le 31 juillet 2026 de la somme de :	12 227 218,50 euros
• dépôt aux comptes courant des associés, proportionnellement au nombre d'actions détenues par chacun d'eux, de la somme de :	12 000 000,00 euros

- prend acte de ce que :
 - la part du dividende prélevée sur le bénéfice distribuable, soit la somme de 23 701 342,99 euros est constitutive d'un revenu de capitaux mobiliers au sens de l'article 158-3, 1° du Code Général des Impôts.
 - la part du dividende prélevée sur le compte « Prime d'émission, de fusion d'apport », soit la somme de 525 875,51 euros est constitutive d'un remboursement d'apport au sens des dispositions de l'article 112 1° du Code général des impôts.

En conséquence,

- La réserve légale sera portée de 583 313,06 euros à 1 830 752,17 euros,
- Le compte report à nouveau restera inchangé à 0,00 euro ;
- Le compte « prime d'émission, de fusion d'apport » sera ramené de 247 851 116,07 euros à 247 325 240,56 euros.

Rappel des dividendes distribués

En application de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est précisé que les dividendes versés au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

exercice	Dividende éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts	Dividende non éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts
2024		13 971 054,93 euros ⁽¹⁾
2023		21 999 263,48 euros ⁽²⁾
2022	-	-

(1) dont 972,18 euros prélevés sur le compte 'prime d'émission, de fusion, d'apport'

(2) Montant prélevé sur le compte 'prime d'émission, de fusion, d'apport'

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

(...)

Certifié conforme par
Colonial SFL SOCIMI SA, Président
Représentée par Mme Aude Grant,



92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

92 CHAMPS-ELYSEES

Société par actions simplifiée

42, rue Washington

75008 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société 92 CHAMPS-ELYSEES

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 92 CHAMPS-ELYSEES relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 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 exposées dans le paragraphe « Changement de réglementation comptable » 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.

Comme indiqué dans la note « 1 - a) 3 - Evaluation des actifs » de l'annexe aux comptes annuels, la société fait procéder à une expertise de son actif immobilier établie par un expert immobilier indépendant afin de déterminer si une dépréciation doit être comptabilisée. Nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié de la procédure d'évaluation et nous assurer de la correcte application des modalités d'évaluation décrites dans l'annexe.

Vérifications spécifiques

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

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 aux associés.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

Paris-La Défense, le 20 avril 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Estelle SELLEM

Associée

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice 31 12 2025			Exercice 31 12 2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	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	-	-	-	-
Immobilisations corporelles :				
Terrains	320 048 000	13 909 490	306 138 510	293 497 357
Constructions	80 116 085	24 667 141	55 448 944	56 059 010
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	412 546	-	412 546	443 632
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé (III)	400 576 631	38 576 631	362 000 000	350 000 000
(1) Dont à moins d'un an	-	-	-	-
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances ⁽²⁾ :				
Créances Clients et Comptes rattachés	2 850 075	-	2 850 075	4 009 818
Autres créances	43 067	-	43 067	41 360
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	14 749 203	-	14 749 203	12 234 761
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	179 691	-	179 691	137 383
Total de l'actif circulant (IV)	17 822 037	-	17 822 037	16 423 322
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)	418 398 668	38 576 631	379 822 037	366 423 322
(2) Dont à moins d'un an	1 585 473	-	1 585 473	-

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice 31 12 2025			Exercice 31 12 2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	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				
Immobilisations corporelles :				
Terrains	320 048 000	13 909 490	306 138 510	293 497 357
Constructions	80 116 085	24 667 141	55 448 944	56 059 010
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	412 546		412 546	443 632
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Total de l'actif immobilisé (III)	400 576 631	38 576 631	362 000 000	350 000 000
(1) Dont à moins d'un an			-	
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	-		-	
En-cours de production	-			
Produits finis	-		-	
Marchandises	-		-	
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances ⁽²⁾ :				
Créances Clients et Comptes rattachés	2 850 075		2 850 075	4 009 818
Autres créances	43 067		43 067	41 360
Charges constatées d'avance				
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres				
Autres titres	14 749 203		14 749 203	12 234 761
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-			
Disponibilités	179 691		179 691	137 383
Total de l'actif circulant (IV)	17 822 037	-	17 822 037	16 423 322
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)	418 398 668	38 576 631	379 822 037	366 423 322
(2) Dont à moins d'un an	1 585 473		1 585 473	-

BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice 31 12 2025	Exercice 31 12 2024
Capital (dont versé : 101 971 060)	101 971 060	101 971 060
Primes d'émission, de fusion, d'apport	247 851 116	247 852 088
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	583 313	32 732
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		3 509 031
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	24 948 782	11 011 633
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total des capitaux propres (I)	375 354 271	364 376 544
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
Total des provisions (II)	-	-
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	3 772 748	1 725 088
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 949	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 483	112 952
Dettes fiscales et sociales	71 297	103 882
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	56 038	37 739
Autres dettes	3 252	67 117
Produits constatés d'avance	400 000	
Total des dettes ⁽¹⁾ (III)	4 467 766	2 046 778
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	379 822 037	366 423 322
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	687 069	321 690
(2) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits d'exploitation :		
Ventes de marchandises		
Production vendue	13 966 231	11 893 009
Montant net du chiffre d'affaires :	13 966 231	11 893 009
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	16 663 263	4 407 797
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	4 147	99 562
Total des produits d'exploitation (I)	30 633 642	16 400 368
Charges d'exploitation :		
Achats de marchandises	-	
Variation de stocks	-	
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	
Variation de stocks	-	
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	829 419	917 343
Impôts, taxes et versements assimilés	590 138	587 098
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 770 961	4 772 137
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	34 870	
Autres charges	1	
Total des charges d'exploitation (II)	6 225 389	6 276 578
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	24 408 252,88	10 123 790
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers :		
De participation ⁽²⁾		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾		100 082
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾		
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	540 530	312 518
Total des produits financiers (V)	540 530	412 600
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾		
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)	-	-
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	540 530	412 600
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	24 948 783	10 536 390
Produits exceptionnels		530 721
Charges exceptionnelles	-	55 478
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-	475 243
Participation des salariés aux résultats	-	
Impôts sur les bénéfices	-	
Total des produits (I+III+V+VII)	31 174 172	17 343 689
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 225 389	6 332 055
BENEFICE OU PERTE	24 948 782	11 011 633
(2) Dont produits concernant les entités liées	-	-
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	-	-

I - INFORMATIONS GENERALES

1- Présentation de la société

La SAS 92 CHAMPS ELYSEES a établi ses comptes annuels sur une durée de 12 mois, du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'exercice précédent clos le 31/12/2024 avait une durée de 12 mois.

Le total bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 379 822 037 euros.

Le chiffre d'affaires HT est de 13 966 231 euros.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 24 948 782 euros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la SAS 92 CHAMPS ELYSEES.

2- Faits Caractéristiques de l'exercice

Lors de la campagne d'évaluation du patrimoine réalisée pour la clôture du 31/12/2025, les experts indépendants ont revu à la hausse leur estimation de la valeur des actifs détenus par la société qui a procédé en conséquence à une reprise de provision pour dépréciation sur immobilisations corporelles d'un montant de 16 663 263 EUR

3- Evénements postérieurs à l'exercice

Le conflit au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

4- Identité de la société-mère consolidant les comptes de la société

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Colonial SFL SOCIMI SA (SIREN 815 372 545), société mère du groupe.

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 : COLONIAL SFL SOCIMI SA
	Siège : PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID ESPAGNE
	N° d'identification si entité française : 81537254500013
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues : COLONIAL SFL SOCIMI SA - PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID - Espagne
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : COLONIAL SFL SOCIMI SA
	Siège : PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID ESPAGNE
	N° d'identification si entité française : 81537254500013
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues : COLONIAL SFL SOCIMI SA - PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID - Espagne

II - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1- Règles générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général et ses modifications.

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, à l'exception des modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06, et indépendance des exercices.

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

1-a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées ont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale à la date d'apport, cette valeur vénale constituant le coût d'entrée des immobilisations dans les comptes de la société.
En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles.

2 - Amortissements et dépréciations

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et équipements.

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2025 par les experts indépendants CBRE.

1-b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

1-c) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Les cessions de titres portent en priorité sur les titres de même nature, acquis à la date la plus ancienne, selon la règle du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'origine.

1-d) Les provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

1-e) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers, les charges (y compris la taxe foncière, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les surfaces de stationnements) sur l'immeuble, ainsi que les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration, sont refacturées aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée significatifs payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

1-f) Les charges et produits exceptionnels

Néant

2- Changement de réglementation comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement a notamment pour effet :

- l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
- la suppression de la technique du transfert de charge,
- la modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers,
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe,
- la nomenclature des comptes.

Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

D'application prospective, ce nouveau règlement n'a pas conduit au retraitement des comptes de l'exercice 2024.

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable. Au 31 12 2025, les principaux effets observés sur notre Société suite à l'application de ce règlement sont les suivants :

- Regroupement des produits et charges exceptionnelles auparavant présentés sur plusieurs lignes, sur les deux lignes distinctes: "Produits exceptionnels" et "Charges exceptionnelles".
- Reclassement entre certaines lignes de bilan et du compte de résultat :
 - Le regroupement des immobilisations en cours avec les avances et acomptes, tant pour les immobilisations corporelles que les immobilisations incorporelles
 - La présentation de la ligne « Charges constatées d'avance » au sein de la rubrique « Créances »
- Reclassements liés à la suppression de la technique de transferts de charges, les montants correspondants étant désormais présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions », rattaché au résultat d'exploitation.

Impacts (significatifs) sur les principaux postes de l'exercice 2025 sont présentés ci-dessous :

Certains éléments comptabilisés en résultat courant en 2025 auraient été présentés en résultat exceptionnel avant l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06, notamment :

- Les comptes de VNC (34 870 euros) (présentation du montant comptabilisé dans le résultat courant)
- Les dégrevements d'impôts (15 781 euros) (présentation du montant comptabilisé dans le résultat courant)

La suppression de la technique des transferts de charges a entraîné les changements de présentation suivants en 2025 :

Présentation des montants désormais comptabilisés en exploitation ou au crédit des charges sur les postes suivants :

- Refacturation de charges & taxes (Foncières, bureaux, surfaces de stationnements) : (987 546 euros)

En application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et obligatoire à compter du 1er janvier 2025, la Société a fait évoluer la présentation de ses comptes annuels ainsi que ses méthodes d'évaluation. À ce titre, l'intégralité des états financiers de l'exercice précédent est présentée en paragraphe IV, afin d'assurer une parfaite continuité de l'information historique sous ce nouveau référentiel.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A - NOTES SUR LE BILAN

A-1) Informations relatives à l'actif du bilan

A-1-1) Actif immobilisé

Tableau des immobilisations	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	320 048 000			320 048 000
Constructions	80 013 217	173 655	70 787	80 116 085
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	443 632	142 569	173 655	412 546
Immobilisations financières				
Total	400 504 849	316 224	244 442	400 576 631

Tableau des immobilisations	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	173 655				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			142 569		
Immobilisations financières					
Total	173 655	-	142 569	-	-

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Tableau des immobilisations	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mise hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					70 787
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	173 655				
Immobilisations financières					
Total	173 655	-	-	-	70 787

Tableau des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Constructions	5 à 110 ans	Linéaire	16 454 723	4 770 961	35 916	21 189 768
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations financières						
Total			16 454 723	4 770 961	35 916	21 189 768

Tableau des amortissements	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions			4 770 961	
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Total	-	4 770 961	-	-

Tableau des amortissements	Ventilation des diminutions		
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments hors services
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			35 916
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Total	-	-	35 916

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				
Terrains	26 550 643		12 641 153	13 909 490
Constructions	7 499 483		4 022 110	3 477 373
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Total	34 050 126	-	16 663 263	17 386 863

A-1-2) Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances de l'actif circulant			
Avances et acomptes versés sur commande			
Créances clients et comptes rattachés	2 850 075	1 542 406	1 307 669
Etat, impôts et taxes	43 067	43 067	
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
Total	2 893 142	1 585 473	1 307 669

A-2) Informations relatives au passif du bilan

A-2-1) Capital

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	10 197 106			10 197 106
Total	10 197 106			10 197 106

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés
Actions ordinaires	10 197 106	10	
Total	10 197 106		

A-2-2) Variation des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	101 971 060							101 971 060
Primes d'émission, de fusion, d'apport	247 852 088	- 972	972					247 851 116
Ecart de réévaluation								-
Ecart d'équivalence								-
Réserve légale	32 732	550 581						583 313
Réserves statutaires ou contractuelles								-
Réserves réglementées								-
Autres réserves								-
Report à nouveau	3 509 031	- 3 509 031	3 509 031					-
Résultat de l'exercice	11 011 633	- 11 011 633	10 461 052			24 948 782		24 948 783
Subventions d'investissement								-
Provisions réglementées								-
Total	364 376 544	- 13 971 055	13 971 055	-	-	24 948 782	-	375 354 271

A-2-3) Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an et cinq an au plus	Échéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses :				
. Dépôts de garantie des locataires	3 772 748		892 109	2 880 638
. Groupe et associés				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 949	7 949		
Fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 483	156 483		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	56 038	56 038		
Autres dettes				
Dettes fiscales	71 297	71 297		
Créditeurs divers	3 252	3 252		
Produits constatés d'avance	400 000	400 000		
Total	4 467 766	695 018	892 109	2 880 638

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2025	2024
Loyers de bureaux	14 689 477	12 167 972
Etalement des mesures d'accompagnements	-1 710 792	-274 963
Régularisations des charges et taxes auprès des locataires	987 546	
Total	13 966 231	11 893 009

Le chiffre d'affaires de l'entreprise est réalisé intégralement sur le territoire français.

B-2) Détail des produits à recevoir

Détail des produits à recevoir	2025
Créances de l'actif immobilisé	
Créances de l'actif circulant	
Créances clients et comptes rattachés	54 683
Etat, impôts et taxes	
Groupe et associés	
Débiteurs divers	
Charges constatées d'avance	
Total	54 683

B-3) Détail des charges à payer

Détail des charges à payer	2025
Emprunts et dettes assimilées	
Emprunts et dettes financières diverses :	
. Dépôts de garantie des locataires	
. Groupe et associés	
Fournisseurs et comptes rattachés	156 121
Autres dettes	
Dettes fiscales	
Créditeurs divers	3 252
Produits constatés d'avance	
Total	159 373

B-4) Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires des commissaires aux comptes	2025	2024
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 820	10 660
Total	10 820	10 660

B-5) Détail du résultat financier

Résultat financier	2025	2024
Intérêts de retard reçus		
Intérêts de dettes à court terme avec entr.groupe		
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	540 530	312 518
Intérêts bancaires		100 082
Total	540 530	412 600

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

C-1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	5 483 000		5 483 000	
Cautions fournisseurs	-			

C-2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2025	2024
Total	2 537 953	-

A - BILAN ACTIF

ACTIF		Notes	Amortissements	31/12/2024	31/12/2023
(en euros)	partie III	Montant brut	et dépréciations	Montant net	
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles				
	Concessions,brevets et droits similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances sur immobilisations incorporelles				
	Immobilisations corporelles	A-1			
	Terrains		320 048 000	293 497 357	290 050 066
	Constructions		80 013 217	56 059 011	60 807 626
	Installations techniques, matériel				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours		443 632	443 632	342 308
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières ⁽²⁾				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
TOTAL I			400 504 849	350 000 000	351 200 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3			
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Clients et comptes rattachés		4 009 818	4 009 818	276 007
	Autres créances		41 360	41 360	18 919
	Capital souscrit et appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	dont actions propres:		12 234 761	12 234 761	9 166 143
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités		137 383	137 383	12 945 085
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾				
TOTAL II			16 423 322	16 423 322	22 406 154
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)					
Prime de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL GENERAL (I à V)			416 928 172	366 423 322	373 606 154
(1) Dont droit au bail				-	
(2) Dont à moins d'un an (brut)				-	
(3) Dont à plus d'un an (brut)				2 072 547	

B - BILAN PASSIF

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

C - COMPTE DE RESULTAT

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

92 CHAMPS ELYSEES

Société par actions simplifiée au capital de 101 971 060 euros

Siège Social : 42 rue Washington - 75008 PARIS

RCS PARIS 899 324 255

Comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

- Bilan
- Comptes de résultat
- annexe



Certifiés conformes par
COLONIAL SFL SOCIMI SA, Président
Représentée par Monsieur Pedro Viñolas Serra

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice 31 12 2025			Exercice 31 12 2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	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	-	-	-	-
Immobilisations corporelles :				
Terrains	320 048 000	13 909 490	306 138 510	293 497 357
Constructions	80 116 085	24 667 141	55 448 944	56 059 010
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	412 546	-	412 546	443 632
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé (III)	400 576 631	38 576 631	362 000 000	350 000 000
(1) Dont à moins d'un an	-	-	-	-
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances ⁽²⁾ :				
Créances Clients et Comptes rattachés	2 850 075	-	2 850 075	4 009 818
Autres créances	43 067	-	43 067	41 360
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	14 749 203	-	14 749 203	12 234 761
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	179 691	-	179 691	137 383
Total de l'actif circulant (IV)	17 822 037	-	17 822 037	16 423 322
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)	418 398 668	38 576 631	379 822 037	366 423 322
(2) Dont à moins d'un an	1 585 473	-	1 585 473	-

BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice 31 12 2025			Exercice 31 12 2024
	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	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	-	-	-	-
Immobilisations corporelles :				
Terrains	320 048 000	13 909 490	306 138 510	293 497 357
Constructions	80 116 085	24 667 141	55 448 944	56 059 010
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	412 546	-	412 546	443 632
Immobilisations financières ⁽¹⁾ :				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
Total de l'actif immobilisé (III)	400 576 631	38 576 631	362 000 000	350 000 000
(1) Dont à moins d'un an	-	-	-	-
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
Créances ⁽²⁾ :				
Créances Clients et Comptes rattachés	2 850 075	-	2 850 075	4 009 818
Autres créances	43 067	-	43 067	41 360
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	14 749 203	-	14 749 203	12 234 761
Instruments financiers à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	179 691	-	179 691	137 383
Total de l'actif circulant (IV)	17 822 037	-	17 822 037	16 423 322
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)	418 398 668	38 576 631	379 822 037	366 423 322
(2) Dont à moins d'un an	1 585 473	-	1 585 473	-

BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice 31 12 2025	Exercice 31 12 2024
Capital (dont versé : 101 971 060)	101 971 060	101 971 060
Primes d'émission, de fusion, d'apport	247 851 116	247 852 088
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
Réserves :		
Réserve légale	583 313	32 732
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		3 509 031
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	24 948 782	11 011 633
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total des capitaux propres (I)	375 354 271	364 376 544
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
Total des provisions (II)	-	-
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	3 772 748	1 725 088
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 949	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 483	112 952
Dettes fiscales et sociales	71 297	103 882
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	56 038	37 739
Autres dettes	3 252	67 117
Produits constatés d'avance	400 000	
Total des dettes ⁽¹⁾ (III)	4 467 766	2 046 778
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	379 822 037	366 423 322
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	687 069	321 690
(2) Dont emprunts participatifs		

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice 2025	Exercice 2024
Produits d'exploitation :		
Ventes de marchandises		
Production vendue	13 966 231	11 893 009
Montant net du chiffre d'affaires :	13 966 231	11 893 009
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	16 663 263	4 407 797
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	4 147	99 562
Total des produits d'exploitation (I)	30 633 642	16 400 368
Charges d'exploitation :		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stocks	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stocks	-	-
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	829 419	917 343
Impôts, taxes et versements assimilés	590 138	587 098
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	4 770 961	4 772 137
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	34 870	
Autres charges	1	
Total des charges d'exploitation (II)	6 225 389	6 276 578
(1) Y compris :		
+ Redevances de crédit-bail mobilier		
+ Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	24 408 252,88	10 123 790
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers :		
De participation ⁽²⁾		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾		
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾		100 082
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	540 530	312 518
Total des produits financiers (V)	540 530	412 600
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾		
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)	-	-
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	540 530	412 600
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	24 948 783	10 536 390
Produits exceptionnels		530 721
Charges exceptionnelles	-	55 478
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-	475 243
Participation des salariés aux résultats	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-
Total des produits (I+III+V+VII)	31 174 172	17 343 689
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 225 389	6 332 055
BENEFICE OU PERTE	24 948 782	11 011 633

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

I - INFORMATIONS GENERALES

1- Présentation de la société

La SAS 92 CHAMPS ELYSEES a établi ses comptes annuels sur une durée de 12 mois, du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'exercice précédent clos le 31/12/2024 avait une durée de 12 mois.

Le total bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 379 822 037 euros.

Le chiffre d'affaires HT est de 13 966 231 euros.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 24 948 782 euros.

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la SAS 92 CHAMPS ELYSEES.

2- Faits Caractéristiques de l'exercice

Lors de la campagne d'évaluation du patrimoine réalisée pour la clôture du 31/12/2025, les experts indépendants ont revu à la hausse leur estimation de la valeur des actifs détenus par la société qui a procédé en conséquence à une reprise de provision pour dépréciation sur immobilisations corporelles d'un montant de 16 663 263 EUR

3- Evénements postérieurs à l'exercice

Le conflit au Moyen-Orient qui sévit depuis fin février ouvre une période d'instabilité et d'incertitude dont les conséquences sont difficiles à évaluer. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

4- Identité de la société-mère consolidant les comptes de la société

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes consolidés de la société Colonial SFL SOCIMI SA (SIREN 815 372 545), société mère du groupe.

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 : COLONIAL SFL SOCIMI SA
	Siège : PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID ESPAGNE
	N° d'identification si entité française : 81537254500013
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues : COLONIAL SFL SOCIMI SA - PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID - Espagne
Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus petit d'entités compris dans l'ensemble d'entités visé ci-dessus dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale	Nom : COLONIAL SFL SOCIMI SA
	Siège : PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID ESPAGNE
	N° d'identification si entité française : 81537254500013
	Lieu où des copies des états financiers consolidés peuvent être obtenues : COLONIAL SFL SOCIMI SA - PASEO DE LA CASTELLANA 52, 28046 MADRID - Espagne

II- PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1- Règles générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général et ses modifications.

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, à l'exception des modifications apportées par l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06, et indépendance des exercices.

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

1-a) Actifs immobilisés

1 - Valeur d'entrée

Les biens immobiliers apportés à la SAS 92 Champs Elysées ont inscrits à l'actif pour leur valeur vénale à la date d'apport, cette valeur vénale constituant le coût d'entrée des immobilisations dans les comptes de la société.
En revanche, les frais d'acquisition ne sont pas incorporés au coût des immeubles.

2 - Amortissements et dépréciations

L'actif immobilisé composé exclusivement d'un immeuble fait l'objet d'une décomposition entre des éléments justiciables d'un amortissement distinct conformément au règlement C.R.C 2002-10.

Cette approche par composant (selon le CRC 2002-10) a été menée sur la base de fiches techniques. Cette analyse détaillée conduit à la détermination des composants suivants : bâti, clos et couvert, installations et aménagements, agencements et équipements.

L'immeuble est amorti de façon systématique sur sa durée d'utilité, de manière à refléter le rythme de consommation des avantages économiques générés par l'actif. Les durées d'utilité des composants sont les suivantes à l'exception des cas particuliers qui n'ont pas d'impact significatif sur le calcul de la dotation aux amortissements.

Bâti	40 à 85 ans
Clos et couvert	8 à 110 ans
Installations et aménagements	5 à 25 ans
Agencements et équipements	5 à 25 ans

L'amortissement est calculé de manière linéaire sur la base de la durée d'utilité des composants de l'actif. Quand les éléments constitutifs de l'immobilisation ont des durées de vie différentes, chaque composant dont le coût est significatif par rapport au coût total de l'actif est amorti séparément sur sa propre durée d'utilité.

3 - Evaluation des actifs

La société procède à une évaluation semestrielle de ses actifs, afin de comparer les valeurs nettes comptables aux valeurs de marché des immeubles à la clôture ; une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché de l'immeuble est inférieure à sa valeur nette comptable. Une expertise du patrimoine immobilisé a ainsi été effectuée au 31 décembre 2025 par les experts indépendants CBRE.

1-b) Créances locataires clients

Les créances locataires sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet d'un examen systématique au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

Il est appliqué un taux de dépréciation au montant hors taxe de la créance diminuée du dépôt de garantie. Les baux de bureaux, commerciaux et professionnels, sont provisionnés à 50 % lorsque le locataire est présent, et à 100 % lorsque le locataire est sorti.

Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

1-c) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Les cessions de titres portent en priorité sur les titres de même nature, acquis à la date la plus ancienne, selon la règle du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur d'origine.

1-d) Les provisions pour risque et charges

Elles sont comptabilisées dès lors qu'une obligation légale, contractuelle, ou qu'un risque est identifié et que le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

1-e) Produits et charges d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués des loyers et des refacturations de charges.

Les loyers, les charges (y compris la taxe foncière, la taxe sur les bureaux et la taxe sur les surfaces de stationnements) sur l'immeuble, ainsi que les dépenses intégrées au coût des travaux de restructuration, sont refacturées aux locataires selon les conditions du bail lors de leur paiement.

Les paliers et franchises de loyers octroyés sont comptabilisés au moyen d'un étalement, en réduction ou augmentation, sur les revenus locatifs de l'exercice. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les indemnités de résiliation sont perçues des locataires lorsque ces derniers résilient le bail avant son échéance contractuelle. Elles sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation.

Les droits d'entrée significatifs payés par les locataires sont étalés sur la durée ferme du bail.

Les honoraires de commercialisation, de re-commercialisation et de renouvellement constituent des charges de l'exercice.

1-f) Les charges et produits exceptionnels

Néant

2- Changement de réglementation comptable

Le nouveau règlement ANC n° 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement a notamment pour effet :

- l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel,
- la suppression de la technique du transfert de charge,
- la modernisation du plan de comptes et des modèles d'états financiers,
- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe,
- la nomenclature des comptes.

Il est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

D'application prospective, ce nouveau règlement n'a pas conduit au retraitement des comptes de l'exercice 2024.

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable. Au 31 12 2025 ,les principaux effets observés sur notre Société suite à l'application de ce règlement sont les suivants :

- Regroupement des produits et charges exceptionnelles auparavant présentés sur plusieurs lignes, sur les deux lignes distinctes: "Produits exceptionnels" et "Charges exceptionnelles".
- Reclassement entre certaines lignes de lignes de bilan et du compte de résultat :
 - Le regroupement des immobilisations en cours avec les avances et acomptes, tant pour les immobilisations corporelles que les immobilisations incorporelles
 - La présentation de la ligne « Charges constatées d'avance » au sein de la rubrique « Créances »
- Reclassements liés à la suppression de la technique de transferts de charges, les montants correspondants étant désormais présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions », rattaché au résultat d'exploitation.

Impacts (significatifs) sur les principaux postes de l'exercice 2025 sont présentés ci-dessous :

Certains éléments comptabilisés en résultat courant en 2025 auraient été présentés en résultat exceptionnel avant l'entrée en vigueur du règlement ANC 2022-06, notamment :

- Les comptes de VNC (34 870 euros) (présentation du montant comptabilisé dans le résultat courant)
- Les dégrevements d'impôts (15 781 euros) (présentation du montant comptabilisé dans le résultat courant)

La suppression de la technique des transferts de charges a entraîné les changements de présentation suivants en 2025 :

Présentation des montants désormais comptabilisés en exploitation ou au crédit des charges sur les postes suivants :

- Refacturation de charges & taxes (Foncières, bureaux, surfaces de stationnements) : (987 546 euros)

En application du nouveau règlement ANC n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et obligatoire à compter du 1er janvier 2025, la Société a fait évoluer la présentation de ses comptes annuels ainsi que ses méthodes d'évaluation. À ce titre, l'intégralité des états financiers de l'exercice précédent est présentée en paragraphe IV , afin d'assurer une parfaite continuité de l'information historique sous ce nouveau référentiel.

III - NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS

A- NOTES SUR LE BILAN

A-1) Informations relatives à l'actif du bilan

A-1-1) Actif Immobilisé

Tableau des immobilisations	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	320 048 000			320 048 000
Constructions	80 013 217	173 655	70 787	80 116 085
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	443 632	142 569	173 655	412 546
Immobilisations financières				
Total	400 504 849	316 224	244 442	400 576 631

Tableau des immobilisations	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions	173 655				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			142 569		
Immobilisations financières					
Total	173 655		142 569		

Les acquisitions d'immobilisations transitent pour la plupart par les postes « d'immobilisations en cours », puis sont reclassées selon leurs composants dans les immobilisations lors de la réception.

Tableau des immobilisations	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mise hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					70 787
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	173 655				
Immobilisations financières					
Total	173 655				70 787

Tableau des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Immobilisations corporelles						
Constructions	5 à 110 ans	Linéaire	16 454 723	4 770 961	35 916	21 189 768
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations financières						
Total			16 454 723	4 770 961	35 916	21 189 768

Tableau des amortissements	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions			4 770 961	
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Total			4 770 961	

Tableau des amortissements	Ventilation des diminutions		
	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments hors services
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions			35 916
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations financières			
Total			35 916

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				
Terrains	26 550 643		12 641 153	13 909 490
Constructions	7 499 483		4 022 110	3 477 373
Immobilisations financières				
Total	34 050 126		16 663 263	17 386 863

A-1-2) Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé			
Créances de l'actif circulant			
Avances et acomptes versés sur commande			
Créances clients et comptes rattachés	2 850 075	1 542 406	1 307 669
Etat, impôts et taxes	43 067	43 067	
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
Total	2 893 142	1 585 473	1 307 669

A-2) Informations relatives au passif du bilan

A-2-1) Capital

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice	Nombre d'actions / parts sociales à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre d'actions / parts sociales à la clôture de l'exercice
Actions ordinaires	10 197 106			10 197 106
Total	10 197 106			10 197 106
Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires / Droits conférés	
Actions ordinaires	10 197 106	10		
Total	10 197 106			

A-2-2) Variation des capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital	101 971 060							101 971 060
Primes d'émission, de fusion, d'apport	247 852 088	972	972					247 851 116
Ecart de réévaluation								
Ecart d'équivalence								
Réserve légale	32 732	550 581						583 313
Réserves statutaires ou contractuelles								
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	3 509 031	3 509 031	3 509 031					
Résultat de l'exercice	11 011 633	11 011 633	10 461 052			24 948 782		24 948 783
Subventions d'investissement								
Provisions réglementées								
Total	364 376 544	- 13 971 055	13 971 055			24 948 782		375 354 271

A-2-3) Etat des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

Echéancier à la clôture de l'exercice	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq an au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts et dettes assimilées				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières diverses :				
Dépôts de garantie des locataires	3 772 748		892 109	2 880 638
Groupe et associés				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	7 949	7 949		
Fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 483	156 483		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	56 038	56 038		
Autres dettes				
Dettes fiscales	71 297	71 297		
Créditeurs divers	3 252	3 252		
Produits constatés d'avance	400 000	400 000		
Total	4 467 766	695 018	892 109	2 880 638

B- NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

B-1) Détail du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2025	2024
Loyers de bureaux	14 689 477	12 167 972
Etalement des mesures d'accompagnements	-1 710 792	-274 963
Régularisations des charges et taxes auprès des locataires	987 546	
Total	13 966 231	11 893 009

Le chiffre d'affaires de l'entreprise est réalisé intégralement sur le territoire français.

B-2) Détail des produits à recevoir

Détail des produits à recevoir	2025
Créances de l'actif immobilisé	
Créances de l'actif circulant	
Créances clients et comptes rattachés	54 683
Etat, impôts et taxes	
Groupe et associés	
Débiteurs divers	
Charges constatées d'avance	
Total	54 683

B-3) Détail des charges à payer

Détail des charges à payer	2025
Emprunts et dettes assimilées	
Emprunts et dettes financières diverses :	
. Dépôts de garantie des locataires	
. Groupe et associés	
Fournisseurs et comptes rattachés	156 121
Autres dettes	
Dettes fiscales	
Créditeurs divers	3 252
Produits constatés d'avance	
Total	159 373

B-4) Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires des commissaires aux comptes	2025	2024
Honoraires afférents à la certification des comptes	10 820	10 660
Total	10 820	10 660

B-5) Détail du résultat financier

Résultat financier	2025	2024
Intérêts de retard reçus		
Intérêts de dettes à court terme avec entr.groupe		
Produits nets sur cessions des valeurs mobilières de placement	540 530	312 518
Intérêts bancaires		100 082
Total	540 530	412 600

C - ENGAGEMENTS HORS BILAN

C-1) Cautions et autres

Cautions et autres	Total	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Engagements reçus				
Cautions locataires	5 483 000		5 483 000	
Cautions fournisseurs	-			

C-2) Obligations contractuelles de restructuration et de rénovation

Engagements contractuels à des fins de restructuration et de rénovation de l'immeuble	2025	2024
Total	2 537 953	-

A - BILAN ACTIF

ACTIF (en euros)		Notes partie III	Montant brut	Amortissements et dépréciations	31/12/2024 Montant net	31/12/2023
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles					
	Concessions, brevets et droits similaires					
	Fonds commercial					
	Autres immobilisations incorporelles					
	Avances sur immobilisations incorporelles					
	Immobilisations corporelles	A-1				
	Terrains		320 048 000	26 550 643	293 497 357	290 050 066
	Constructions		80 013 217	23 954 206	56 059 011	60 807 626
	Installations techniques, matériel					
	Autres immobilisations corporelles					
	Immobilisations en cours		443 632		443 632	342 308
	Avances et acomptes					
	Immobilisations financières ⁽²⁾					
	Participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL I			400 504 849	50 504 849	350 000 000	351 200 000
ACTIF CIRCULANT	Créances ⁽³⁾	A-3				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Clients et comptes rattachés		4 009 818		4 009 818	276 007
	Autres créances		41 360		41 360	18 919
	Capital souscrit et appelé, non versé					
	Valeurs mobilières de placement					
	dont actions propres:		12 234 761		12 234 761	9 166 143
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités		137 383		137 383	12 945 085
	Charges constatées d'avance ⁽³⁾					
TOTAL II			16 423 322		16 423 322	22 406 154
Frais d'émission d'emprunt à étaler (III)						
Prime de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL GENERAL (I à V)			416 928 172	50 504 849	366 423 322	373 606 154
(1) Dont droit au bail					-	
(2) Dont à moins d'un an (brut)					-	
(3) Dont à plus d'un an (brut)					2 072 547	

B - BILAN PASSIF

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

C - COMPTE DE RESULTAT

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