

36 rue La Fayette

Société par actions simplifiée au capital de 894.918 €

Siège social : 4 avenue Hoche – 75008 Paris

451 340 079 RCS Paris

(ci-après la « **Société** »)

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
EN DATE DU 3 JUILLET 2026**

La société Cityhold Propco 9 S.à r.l., société de droit luxembourgeois dont le siège social est situé 4A, rue Henri Schnadt, L-2530, Luxembourg, dûment représentée par Mr Robert Viksten et Mme Tajwer Yaqoob, (ci-après « **l'Associé Unique** »),

Agissant en qualité d'Associé Unique de la Société,

Après avoir :

- (a) pris connaissance des documents suivants :
 - rapport de gestion du Président sur la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
 - comptes annuels relatifs à cet exercice ;
 - rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;
 - projet des décisions ;
- (b) pris acte que les documents nécessaires ont été transmis en temps utile au Commissaire aux comptes, afin de lui permettre d'établir son rapport et que celui-ci n'a pas jugé nécessaire de rencontrer l'Associé Unique ;

A adopté les décisions suivantes :

PREMIÈRE DÉCISION

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport du Président sur la gestion de la Société pendant l'exercice clos le 31 décembre 2025 ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes dudit exercice comprenant le compte de résultat, le bilan et son annexe tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Associé Unique prend également acte que les comptes de la Société ne font apparaître aucune des dépenses et charges visées par l'article 39-4 du Code général des impôts.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus au Président de sa gestion pour l'exercice écoulé.

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élève à 3.650.510 €, décide d'affecter cette somme au poste report à nouveau, lequel est donc porté de (14.918.187) € à (11.267.677) €, toujours débiteur.

L'Associé Unique prend également acte de ce qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois derniers exercices.

TROISIÈME DÉCISION

L'Associé Unique prend acte qu'aucune convention relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

QUATRIÈME DÉCISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte en vue de l'accomplissement des formalités.

* *

*

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui a été signé par l'Associé Unique.

DocuSigned by:
Robert Viksten
EE4ADA2028494CC...

Cityhold Propco 9 S.à r.l.

Associé Unique
représenté par Mr Robert Viksten

DocuSigned by:
Tajwer Yaqoob
CB120A2E6D604A7...

et
par Mme Tajwer Yaqoob

RAPPORT DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

SAS 36 RUE LAFAYETTE
4 Avenue Hoche
75008 PARIS

relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	62 937 537 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	9 573 414 Euros
- Résultat net comptable,	3 650 510 Euros

Fait à PARIS
Le 14/04/2026

DUMONT Cédric

Certifié conforme par le président

DocuSigned by: DocuSigned by:
Robert Viktorovitch Dumont
FE4ADA20284946C...CB120A2E6D604A7...

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	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 (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains	17 242 000		17 242 000	17 242 000
	Constructions	46 025 063	10 999 571	35 025 492	37 121 387
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	35 720		35 720	35 720
	Total de l'actif immobilisé (III)	63 302 783	10 999 571	52 303 212	54 399 107
	Stocks et en-cours :				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	15 317		15 317	
	Autres créances	1 235 511		1 235 511	246 671
	Charges constatées d'avance	1 929 747		1 929 747	2 313 778
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	7 453 749		7 453 749	12 196 169
	Total de l'actif circulant (IV)	10 634 325		10 634 325	14 756 617
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	73 937 108	10 999 571	62 937 537	69 155 725

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

35 720

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 894 918)	894 918	894 918
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	10 406 260	10 406 260
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	80 118	80 118
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	71 387	71 387
	Report à nouveau	14 918 187-	18 245 198-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 650 510	3 327 011
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	185 006	3 465 504-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total autres fonds propres (I bis)		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 319 304	55 558 728
	Emprunts et dettes financières diverses	14 033 033	15 321 952
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	254 863	305 689
	Dettes fiscales et sociales	145 331	349 684
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		1 085 174
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	62 752 531	72 621 228
	Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	62 937 537	69 155 725

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	9 573 414		9 573 414	9 215 540	
Montant net du chiffre d'affaires	9 573 414		9 573 414	9 215 540	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				3 347	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					
Autres produits			3 931	58 467	
Total des Produits d'exploitation (I)			9 569 483	9 277 354	
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises					
Variation de stock					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock					
Autres achats et charges externes (1)			1 959 739	1 834 766	
Impôts, taxes et versements assimilés			450 558	442 716	
Salaires					
Cotisations sociales					
Dotations aux amortissements et aux dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 095 895	2 092 119	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					
Autres charges			2	2	
Total des Charges d'exploitation (II)			4 506 195	4 369 602	
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			5 063 288	4 907 752	
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
Produits financiers De participation (2) D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) 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 VMP et d'instruments de trésorerie	78 201	12 066
Total des produits financiers (V)	78 201	12 066
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 VMP et d'instruments de trésorerie	1 084 642	1 228 950
Total des charges financières (VI)	1 084 642	1 228 950
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 006 441	1 216 885
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 056 848	3 690 867
Produits exceptionnels (VII) Charges exceptionnelles (VIII)		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	406 338	363 856
Total des produits (I+III+V+VII)	9 647 685	9 289 420
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 997 175	5 962 409
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 650 510	3 327 011

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

SOMMAIRE

- PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Art. 831-1 - Principes généraux x

- INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

- INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations x

Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice x

Art. 832-10 - Précisions sur certains postes d'actif x

- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF

Art. 832-11 - Capitaux propres x

Art. 832-13 - Provisions et passifs éventuels x

Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice x

- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments x

Art. 832-20 - Honoraires des commissaires aux comptes x

ANNEXE

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

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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, 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.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Changement de méthode comptable :

Le règlement ANC n° 2022-06, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général, est applicable obligatoirement à compter du 1er janvier 2025. La société a pris en compte ces nouvelles dispositions dans l'établissement des comptes de l'exercice.

Les principales évolutions introduites par ce règlement portent notamment sur :

- la suppression de la technique du transfert de charges ;
- la modification de la présentation du résultat exceptionnel ;
- l'évolution des informations à fournir en annexe.

L'application de ce nouveau règlement n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la société.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.

La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

ANNEXE

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

Liste des principales méthodes

- Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisés **en charges** , conformément aux articles **213-8 et 213-22 du PCG**.
- Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés **en charges** , conformément à l'article **212-11 du PCG**.
- La société procède à une évaluation externe de ses actifs afin de comparer la valeur nette comptable à la valeur de marché de l'immeuble. Une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur nette comptable.

Événements post-clôture

Néant

Informations significatives

Néant

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -
(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	17 242 000			17 242 000
Constructions	46 025 063			46 025 063
Immobilisations financières				
Autres immobilisations financières	35 720			35 720
TOTAL	63 302 783			63 302 783

ANNEXE

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

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions	8 903 676	2 095 895		10 999 571
TOTAL	8 903 676	2 095 895		10 999 571

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement	Mode d'amortissement
Frais d'établissement		
Immobilisations incorporelles		
Frais de développement		
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques		
Droit au bail		
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		Non amortissable
Agencements et aménagements de terrains		
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autru		
Constructions		
Installations techniques, matériels et outillages industriels	5 à 20 ans	Linéaire
Installations générales, agencements, aménagements divers	5 à 20 ans	Linéaire
Matériel de transport		
Matériel de bureau et matériel informatique		
Mobilier		

ANNEXE

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

Etat des dépréciations

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

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

	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Autres immobilisations financières	35 720	0	35 720
Créances de l'actif immobilisé	35 720	0	35 720
Autres créances clients	15 317	15 317	
Taxe sur la valeur ajoutée	21 007	21 007	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	16 391	16 391	
Débiteurs divers	1 198 112	1 198 112	
Créances de l'actif circulant	1 250 828	1 250 828	
Charges constatées d'avance	1 929 747	1 929 747	
TOTAL	3 216 295	3 180 575	35 720

- PRÉCISIONS SUR CERTAINS POSTES D'ACTIF -

(Art. 832-10)

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

	Nature	Rythme de reprise en résultat
Charges constatées d'avance	Assurances	1 à 10 ans
	Participation bailleur	9 ans

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	1.00	894 918			894 918

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires/Droits conférés
Actions ordinaires	894 918	1	
TOTAL	894 918		

ANNEXE

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

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	894 918			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	10 406 260			
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale	80 118			
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	71 387			
Report à nouveau	18 245 198-	3 327 011		
Résultat de l'exercice	3 327 011	3 327 011-		
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres	3 465 504-	0		

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				894 918
Primes d'émission, de fusion, d'apport				10 406 260
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale				80 118
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				71 387
Report à nouveau				14 918 187-
Résultat de l'exercice		3 650 510		3 650 510
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres		3 650 510		185 006

ANNEXE

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

- PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS -

(Art. 832-13)

Provisions

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

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

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	139 304	139 304		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	48 180 000	48 180 000		
Emprunts et dettes financières divers	14 033 033	7 244 728	5 500 000	1 288 305
Fournisseurs et comptes rattachés	254 863	254 863		
Impôts sur les bénéfices	42 482	42 482		
Taxe sur la valeur ajoutée	85 899	85 899		
Autres impôts taxes et assimilés	16 950	16 950		
TOTAL	62 752 531	55 964 226	5 500 000	1 288 305
Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 220 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 720 000			

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	15 317
Autres créances	5 222
TOTAL	20 539

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	24 728
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	242 071
Dettes fiscales et sociales	16 950
TOTAL	283 749

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	9 800	
TOTAL	9 800	



SAS 36 RUE LAFAYETTE

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
SAS 36 RUE LAFAYETTE
4 Avenue Hoche
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons établi en date du 30 juin 2026, un rapport dit « de carence » dans lequel nous indiquons l'impossibilité de procéder au contrôle du rapport de gestion, celui-ci n'ayant pas été mis à notre disposition dans les délais prévus par la loi.

Ce dernier nous ayant été communiqué depuis, nous sommes désormais en mesure de vous présenter notre rapport sur les comptes annuels.

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS 36 RUE LAFAYETTE 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.

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

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.

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

La note « Liste des principales méthodes » de la partie « Principes généraux » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du 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 2 juillet 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Lionel Lepetit

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	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 (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles :				
	Terrains	17 242 000		17 242 000	17 242 000
	Constructions	46 025 063	10 999 571	35 025 492	37 121 387
	Install. techniques, matériel et outillage industriels				
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2) :				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	35 720		35 720	35 720
	Total de l'actif immobilisé (III)	63 302 783	10 999 571	52 303 212	54 399 107
	Stocks et en-cours :				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3) :				
	Créances Clients et Comptes rattachés	15 317		15 317	
	Autres créances	1 235 511		1 235 511	246 671
	Charges constatées d'avance	1 929 747		1 929 747	2 313 778
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement :				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	7 453 749		7 453 749	12 196 169
	Total de l'actif circulant (IV)	10 634 325		10 634 325	14 756 617
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et différences d'évaluation (VII)				
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	73 937 108	10 999 571	62 937 537	69 155 725

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

35 720

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 894 918)	894 918	894 918
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	10 406 260	10 406 260
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	80 118	80 118
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	71 387	71 387
	Report à nouveau	14 918 187-	18 245 198-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	3 650 510	3 327 011
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	185 006	3 465 504-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total autres fonds propres (I bis)		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	48 319 304	55 558 728
	Emprunts et dettes financières diverses	14 033 033	15 321 952
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	254 863	305 689
	Dettes fiscales et sociales	145 331	349 684
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		1 085 174
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	62 752 531	72 621 228
	Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	62 937 537	69 155 725

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 55 964 226 1 979 618

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	9 573 414		9 573 414	9 215 540	
Montant net du chiffre d'affaires	9 573 414		9 573 414	9 215 540	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				3 347	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					
Autres produits			3 931	58 467	
Total des Produits d'exploitation (I)			9 569 483	9 277 354	
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises					
Variation de stock					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock					
Autres achats et charges externes (1)			1 959 739	1 834 766	
Impôts, taxes et versements assimilés			450 558	442 716	
Salaires					
Cotisations sociales					
Dotations aux amortissements et aux dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 095 895	2 092 119	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					
Autres charges			2	2	
Total des Charges d'exploitation (II)			4 506 195	4 369 602	
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			5 063 288	4 907 752	
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
Produits financiers De participation (2) D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) 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 VMP et d'instruments de trésorerie	78 201	12 066
Total des produits financiers (V)	78 201	12 066
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 VMP et d'instruments de trésorerie	1 084 642	1 228 950
Total des charges financières (VI)	1 084 642	1 228 950
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 006 441	1 216 885
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	4 056 848	3 690 867
Produits exceptionnels (VII) Charges exceptionnelles (VIII)		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	406 338	363 856
Total des produits (I+III+V+VII)	9 647 685	9 289 420
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 997 175	5 962 409
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	3 650 510	3 327 011

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

SOMMAIRE

- PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

Art. 831-1 - Principes généraux x

- INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

- INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

Art. 832-1 - Mouvements des immobilisations, amortissements et dépréciations x

Art. 832-9 - État des échéances des créances à la clôture de l'exercice x

Art. 832-10 - Précisions sur certains postes d'actif x

- INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF

Art. 832-11 - Capitaux propres x

Art. 832-13 - Provisions et passifs éventuels x

Art. 832-15 - État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice x

- INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Art. 832-19 - Précisions relatives à certains éléments x

Art. 832-20 - Honoraires des commissaires aux comptes x

ANNEXE

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

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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, 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.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2022-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Changement de méthode comptable :

Le règlement ANC n° 2022-06, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général, est applicable obligatoirement à compter du 1er janvier 2025. La société a pris en compte ces nouvelles dispositions dans l'établissement des comptes de l'exercice.

Les principales évolutions introduites par ce règlement portent notamment sur :

- la suppression de la technique du transfert de charges ;
- la modification de la présentation du résultat exceptionnel ;
- l'évolution des informations à fournir en annexe.

L'application de ce nouveau règlement n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la société.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.

La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

ANNEXE

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

Liste des principales méthodes

- Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition des immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisés **en charges** , conformément aux articles **213-8 et 213-22 du PCG**.
- Les frais d'émission des emprunts sont comptabilisés **en charges** , conformément à l'article **212-11 du PCG**.
- La société procède à une évaluation externe de ses actifs afin de comparer la valeur nette comptable à la valeur de marché de l'immeuble. Une dépréciation peut alors être constatée lorsque la valeur de marché est inférieure à la valeur nette comptable.

Événements post-clôture

Néant

Informations significatives

Néant

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -
(Art. 832-1)

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	17 242 000			17 242 000
Constructions	46 025 063			46 025 063
Immobilisations financières				
Autres immobilisations financières	35 720			35 720
TOTAL	63 302 783			63 302 783

ANNEXE

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

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions	8 903 676	2 095 895		10 999 571
TOTAL	8 903 676	2 095 895		10 999 571

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement	Mode d'amortissement
Frais d'établissement		
Immobilisations incorporelles		
Frais de développement		
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques		
Droit au bail		
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		Non amortissable
Agencements et aménagements de terrains		
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autru		
Constructions		
Installations techniques, matériels et outillages industriels	5 à 20 ans	Linéaire
Installations générales, agencements, aménagements divers	5 à 20 ans	Linéaire
Matériel de transport		
Matériel de bureau et matériel informatique		
Mobilier		

ANNEXE

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

Etat des dépréciations

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

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

	Montant brut	Échéance à un an au plus	Échéance à plus d'un an
Autres immobilisations financières	35 720	0	35 720
Créances de l'actif immobilisé	35 720	0	35 720
Autres créances clients	15 317	15 317	
Taxe sur la valeur ajoutée	21 007	21 007	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	16 391	16 391	
Débiteurs divers	1 198 112	1 198 112	
Créances de l'actif circulant	1 250 828	1 250 828	
Charges constatées d'avance	1 929 747	1 929 747	
TOTAL	3 216 295	3 180 575	35 720

- PRÉCISIONS SUR CERTAINS POSTES D'ACTIF -

(Art. 832-10)

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

	Nature	Rythme de reprise en résultat
Charges constatées d'avance	Assurances	1 à 10 ans
	Participation bailleur	9 ans

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Actions	1.00	894 918			894 918

Nombre et valeur des actions / parts sociales par catégorie

	Nombre d'actions / parts sociales	Valeur nominale	Commentaires/Droits conférés
Actions ordinaires	894 918	1	
TOTAL	894 918		

ANNEXE

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

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	894 918			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	10 406 260			
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale	80 118			
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	71 387			
Report à nouveau	18 245 198-	3 327 011		
Résultat de l'exercice	3 327 011	3 327 011-		
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres	3 465 504-	0		

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				894 918
Primes d'émission, de fusion, d'apport				10 406 260
Ecarts de réévaluation				
Ecart d'équivalence				
Réserve légale				80 118
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				71 387
Report à nouveau				14 918 187-
Résultat de l'exercice		3 650 510		3 650 510
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres		3 650 510		185 006

ANNEXE

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

- PROVISIONS ET PASSIFS ÉVENTUELS -

(Art. 832-13)

Provisions

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

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

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	139 304	139 304		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	48 180 000	48 180 000		
Emprunts et dettes financières divers	14 033 033	7 244 728	5 500 000	1 288 305
Fournisseurs et comptes rattachés	254 863	254 863		
Impôts sur les bénéfices	42 482	42 482		
Taxe sur la valeur ajoutée	85 899	85 899		
Autres impôts taxes et assimilés	16 950	16 950		
TOTAL	62 752 531	55 964 226	5 500 000	1 288 305
Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 220 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 720 000			

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	15 317
Autres créances	5 222
TOTAL	20 539

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	24 728
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	242 071
Dettes fiscales et sociales	16 950
TOTAL	283 749

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	9 800	
TOTAL	9 800	