

CEETRUS FRANCE
Société par actions simplifiée à capital variable
243-245 Rue Jean Jaurès, 59650 VILLENEUVE D'ASCQ
RCS Lille Métropole 969 201 532
La « Société »

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE DECISIONS COLLECTIVES DES ASSOCIES DU 30 JUIN 2026

ACTE SOUS SEING PRIVE

[...]

TROISIEME DECISION - Affectation du résultat

La collectivité des associés, sur proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice net comptable d'un montant de 59 605 733,18 euros, de la manière suivante :

Au titre des dividendes aux associés, la somme de 59 529 243,06 euros, répartie de la manière suivante :

- NEW IMMO HOLDING : 59 277 853,35 euros
- FCP VALFRANCE : 251 389,71 euros

Au compte "Autres réserves", le solde, soit la somme de 76 490,12 euros.

Le dividende unitaire est donc fixé à la somme de 4,59 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter de la date de décision de distribution et dans un délai de 9 mois après la clôture des comptes.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les associés prennent acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice clos le	Dividende total versé	Revenus distribués	Fraction éligible à l'abattement	Fraction non éligible à l'abattement
31/12/2024	0 €	0€	0€	0
31/12/2023	68 506 863, 96 €	0€	0€	68 506 863, 96 €
31/12/2022	100 855 772, 65 €	0€	0€	100 855 772, 65 €

[...]

SIXIEME DECISION - Pouvoirs

La collectivité des associés confère tous pouvoirs à la société « LEXTENSO » dont le siège social est La Grande Arche – Paroi Nord - 1 Parvis de la Défense – 92044 Paris La Défense (552 119 455

RCS Nanterre) aux fins d'effectuer tous dépôts et inscriptions aux registres, signer toutes déclarations, requêtes et tous documents, effectuer toutes démarches, produire toutes pièces justificatives, élire domicile et en général, faire tout ce qui est nécessaire, y compris par voie dématérialisée avec signature électronique conformément aux textes légaux en vigueur.

[...]

Extrait certifié conforme par le Président

THIBORD, Aymeric

Signé par :

THIBORD, Aymeric

6A800B759D84434...

Signé par :
THIBOPE, Aymeric
6A800B759D84434...

COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Société par actions simplifiée

243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Sommaire

Sommaire.....	2
Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Description synthétique de la société.....	8
Faits caractéristiques.....	8
Règles et méthodes comptables.....	9
Immobilisations.....	15
Amortissements.....	17
Dépréciations	17
Liste des filiales et des participations.....	18
Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice.....	19
Etat des capitaux propres.....	20
Nombre et valeur nominale des composants du capital social.....	20
Variation des capitaux propres.....	20
Provisions inscrites au Bilan.....	21
Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice.....	21
Ventilation du chiffre d'affaires.....	22
Détails de certains postes.....	22
Charges à payer et Produits à recevoir.....	23
Crédits d'impôts.....	24
Informations relatives à l'effectif.....	24
Impôt sur les bénéfices.....	25
Fiscalité différée.....	25
Engagements hors bilan.....	26
Faits exceptionnels et litiges.....	27
Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées	27

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	204 544	0	204 544	204 544
Fonds commercial	15 116 292	13 174 395	1 941 897	3 689 608
Autres immobilisations incorporelles	68 016 383	2 886 478	65 129 906	65 792 561
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	83 337 219	16 060 873	67 276 346	69 686 713
Terrains	380 443 744	65 540 467	314 903 277	283 103 309
Constructions	1 704 600 645	1 124 099 859	580 500 785	506 112 761
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 945 936	2 568 178	377 758	531 702
Autres immobilisations corporelles	5 576 488	5 086 245	490 243	647 124
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	71 119 469	0	71 119 469	64 651 275
TOTAL immobilisations corporelles	2 164 686 280	1 197 294 749	967 391 532	855 046 171
Participations	324 448 446	108 480 884	215 967 562	213 933 590
Créances rattachées à des participations	1 665 778	0	1 665 778	38 257 556
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	477 218	0	477 218	475 808
TOTAL immobilisations financières	326 591 442	108 480 884	218 110 558	252 666 954
Total Actif Immobilisé (III)	2 574 614 942	1 321 836 506	1 252 778 436	1 177 399 838
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	90 744 584	1 794 408	88 950 175	53 302 753
TOTAL Stock et en-cours	90 744 584	1 794 408	88 950 175	53 302 753
Clients et comptes rattachés	117 902 004	41 557 402	76 344 602	87 307 609
Autres créances	507 069 054	0	507 069 054	352 417 770
Charges constatées d'avance	724 598	0	724 598	738 876
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	625 695 656	41 557 402	584 138 254	440 464 255
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	49 664	0	49 664	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	255 442	0	255 442	30 960
Valeurs mobilières de placement	305 106	0	305 106	30 960
Total Actif Circulant (IV)	716 745 346	43 351 810	673 393 536	493 797 968
Frais d'émission d'emprunt (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecart de conversion actif et différences d'évaluation (VII)	0		0	0
Total Général de l'actif (I+II+III+IV+V+VI+VII)	3 291 360 288	1 365 188 316	1 926 171 971	1 671 197 806

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital dont versé : 259 386 680	259 386 680	260 771 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 673 039	91 573 357
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
RESERVES	191 976 528	110 485 676
Réserve légale	26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	165 543 548	84 052 696
Report à nouveau	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	59 605 733	89 517 153
Subventions d'investissement	15 498	20 085
Provisions réglementées	3 408 224	27 358 148
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	606 065 701	579 725 899
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0	0
Provisions pour risques	6 513 342	13 332 361
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	6 513 342	13 332 361
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 000 020	594 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (2)	488 134 423	297 705 522
Instrument financier à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19 688 580	21 658 260
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101 886 069	50 963 004
Dettes fiscales et sociales	22 604 068	20 268 507
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	81 451 092	85 168 293
Autres dettes	248 646	2 534 695
Produits constatés d'avance	5 580 032	6 002 171
TOTAL DETTES (1) (III)	1 313 592 929	1 078 300 452
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation (IV)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	1 926 171 971	1 671 358 712

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue	307 491 101	0	307 491 101	319 805 539
Montant net du chiffre d'affaires	307 491 101	0	307 491 101	319 805 539
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions			4 588	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			78 583 142	30 386 164
Produits des cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles			69 843 940	0
Autres produits			7 533 777	184 442
Total des produits d'exploitation (I)			463 456 548	350 376 145
Achats de marchandises			0	0
Variation de stocks			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements			0	0
Variations de stocks			0	0
Autres achats et charges externes (1)			140 832 886	125 764 615
Impôts, taxes et versements assimilés			35 495 015	22 385 988
Salaires			0	89 592
Cotisations sociales			0	-6 358
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	78 227 317	53 033 970
		Dotations aux dépréciations	3 825 811	5 686 427
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		68 753 063	27 359 842
	Dotations aux provisions		5 573 382	124 464
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			40 147 749	0
Autres charges			17 985 546	14 353 527
Total des charges d'exploitation (II)			390 840 770	248 792 068
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			72 615 778	101 584 077
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			6 471 475	3 485 896
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			12 862 414	17 626 021
Produits financiers				
De participations (2)			1 482 008	1 095 169
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)			3 965 294	5 130 525
Reprises sur dépréciations et provisions			272 565	8 239 362
Différences positives de change			0	0
Produits de cessions d'immobilisations financières			4 204 000	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0	0
Total des produits financiers (V)			9 923 867	14 465 056
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			6 686 439	2 278 493
Intérêts et charges assimilés (3)			25 670 276	33 743 451
Différences négatives de change			0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 608 000	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0	0
Total des charges financières (VI)			34 964 715	36 021 944
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-25 040 848	-21 556 888
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			41 183 991	65 887 065

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	36 721 142	172 606 020
Charges exceptionnelles (VIII)	1 830 282	122 058 805
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	34 890 860	50 547 215
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	16 469 118	26 917 127
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	516 573 032	540 933 117
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	456 967 299	451 415 965
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	59 605 733	89 517 153

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Description synthétique de la société

CEETRUS FRANCE est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont établis en euros.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan est de 1 926 171 971€ et le résultat s'élève à 59 605 733€.

Au 31/12/2025, la société exerce son activité essentiellement sur 73 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 554 435 m² de galeries marchandes, 1 046 473 m² de parc d'activité.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

Au quatrième trimestre 2025, la société a acquis la totalité des actions de la société NODI pour un montant de 15 860 000€.

En décembre 2025, la société a souscrit un emprunt auprès d'un pool de banque pour un montant de 350 000 000€. Cette emprunt est garanti par l'hypothèque de plusieurs actifs immobiliers.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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

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

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

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

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Changement de règles et méthodes comptables

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, le cas échéant, dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le reclassement d'opérations auparavant comptabilisées en résultat exceptionnel vers le résultat courant.

Les principales incidences sont détaillées ci-après :

Cessions d'immobilisations financières

Au 31/12/2025, les cessions d'immobilisations financières, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat financier. Les produits de ces cessions figurent au poste « Produits des cessions d'immobilisations financières » pour 4 204 000 € et les valeurs nettes comptables des immobilisations au poste « Valeurs comptables des immobilisations financières cédées » pour 2 608 000 €.

Quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat

Au 31/12/2024, les subventions étaient présentées en résultat exceptionnel pour un montant de 16 615 €.

Au 31/12/2025, les subventions virées au résultat sont de 4 588 €.

Amendes et pénalités

Au 31/12/2025, les amendes et pénalités sont de 417 600 €.

Impacts de la suppression de la technique des transferts de charges sur l'exercice 2025

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des transferts de charges.

Présentation de la colonne comparative (Exercice N-1)

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Les reclassements opérés concernent:

- les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- la ligne « Charges constatées d'avance » est présentée parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances » ;
- les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

Logiciels :

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros oeuvre) *	30 ans
Etanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements **	6 ans 2/3 à 8 ans
Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

* A l'exception des biens apportés en 1997 qui ont conservé une durée de 20 ans à compter de 1997.

** Les agencements provenant des apports de 1997 restent amortis sur 20 ans.

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours. En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les charges locatives et les ventes de services aux clients.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

Pour les entités appartenant à un groupe établissant des comptes consolidés, l'annexe des comptes sociaux comporte une information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés (PCG art.831-4). Lorsque les informations prévues à ce titre sont applicables, l'entreprise doit utiliser le tableau suivant :

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 : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix
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 : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CEETRUS FRANCE

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
			Virements		Entrées		
			De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		204 544	0	0	0	0	0
Fonds commercial		16 935 349	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		67 703 823	520 297	0	0	0	520 297
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)		84 843 716	520 297	0	0	0	520 297
Terrains		352 290 316	1 856 081	0	40 848 059	0	42 704 140
Constructions		1 600 414 769	83 247 234	0	88 110 531	0	171 357 765
Installations techniques, matériel et outillage industriels		3 039 472	19 712	0	0	0	19 712
Autres immobilisations corporelles		5 596 033	217 346	0	0	0	217 346
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		64 812 180	0	0	97 567 504	0	97 567 504
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		2 026 152 770	85 340 373	0	226 526 094	0	311 866 467
Participations		316 721 600	0	0	16 145 846	0	16 145 846
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations		38 257 556	0	0	0	0	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
Prêts		0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		475 808	0	0	1 660	0	1 660
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)		355 454 964	0	0	16 147 506	0	16 147 506
TOTAL GENERAL (I+II+III)		2 466 451 450	85 860 670	0	242 673 601	0	328 534 271

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice	
		Virements		Sorties				Total
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service		
Frais de développement	0	0	0	0	0	0	0	
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0	0	0	204 544	
Fonds commercial	0	0	330 862	0	1 488 195	1 819 057	15 116 292	
Autres immobilisations incorporelles	0	0	70 809	0	136 928	207 737	68 016 383	
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	0	0	401 670	0	1 625 123	2 026 794	83 337 219	
Terrains	0	0	14 550 713	0	0	14 550 713	380 443 744	
Constructions	0	0	64 688 087	0	2 483 802	67 171 890	1 704 600 645	
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	113 248	0	0	113 248	2 945 936	
Autres immobilisations corporelles	0	0	146 628	0	90 263	236 891	5 576 488	
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	91 260 216	0	0	0	0	91 260 216	71 119 469	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	91 260 216	0	79 498 677	0	2 574 065	173 332 957	2 164 686 280	
Participations	0	0	8 419 000	0	0	8 419 000	324 448 446	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	
Créances rattachées à des participations	36 591 778	0	0	0	0	36 591 778	1 665 778	
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	
Prêts	0	0	0	0	0	0	0	
Autres immobilisations financières	0	0	0	0	250	250	477 218	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	36 591 778	0	8 419 000	0	250	45 011 028	326 591 442	
TOTAL GENERAL (I+II+III)	127 851 994	0	88 319 347	0	4 199 438	220 370 779	2 574 614 942	

Amortissements

SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
Immobilisations amortissables	Taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Frais de développement	20%	Linéaire	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	20%	Linéaire				
Fonds commercial	3,33% à 5%	Linéaire	13 245 741	115 592	186 937	13 174 395
Autres immobilisations incorporelles	20% à 33,33%	Linéaire	1 911 262	1 158 113	182 898	2 886 478
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)			15 157 003	1 273 705	369 834	16 060 873
Terrains			0	0	0	0
Constructions	3,33%	Linéaire	1 093 514 832	76 690 396	47 539 915	1 122 665 313
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12,50% à 33,33%	Linéaire	2 507 770	164 705	104 297	2 568 178
Autres immobilisations corporelles	20% à 33,33%	Linéaire	4 948 908	369 828	232 491	5 086 245
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			1 100 971 511	77 224 928	47 876 704	1 130 319 735
TOTAL GENERAL (I + II)			1 116 128 513	78 498 633	48 246 538	1 146 380 608

Dépréciations

TABLEAU DES DEPRECIATIONS				
Nature des provisions	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	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	69 974 183	3 825 811	6 824 981	66 975 013
Immobilisations financières	102 788 010	6 686 439	993 565	108 480 884
Stocks et en-cours	0	0	0	0
Créances	42 478 449	66 958 655	67 879 702	41 557 402
TOTAL	215 240 642	77 470 905	75 698 247	217 013 299

Liste des filiales et des participations

Forme juridique	Dénomination	N°Identification	Capitaux propres	Pourcentage de détention	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)											
SAS	AUX NOUVELLES BOUTIQUES	FRG323A	12 017 184	100,00%	14 421 475	14 421 475	0	0	1 223 277	0	-607 049
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	-7 906 139	100,00%	10 000	10 000	0	0	0	0	-454 065
SAS	CITANIA	FRG363A	8 787 166	100,00%	8 550 000	8 550 000	8 413 832	0	-21 816	0	149 926
SARL	DURIMO	FRG357A	261 801	100,00%	13 468 927	903 178	0	0	8 000	0	-437 903
SCI	GRAND FONTENAY	FRG443A	47 635 981	100,00%	71 113 525	49 030 467	0	0	7 543 732	0	-2 151 111
SAS	IMMOPROXI	FRG326A	886 918	100,00%	6 038 769	886 918	0	0	612 507	0	277 052
SCI	LA CROIX AUX OISEAUX	FRG376A	1 356 162	100,00%	1 504 980	1 504 980	0	0	0	0	-148 838
SNC	LA PAZ	FRG355A	-2 045 065	100,00%	2 416 403	115 066	0	0	0	0	-63 184
SAS	LES SAISONS DE MEAUX	FRG412A	-88 065 813	100,00%	32 037 000	0	0	0	7 102 715	0	-12 074 969
SNC	MARRELIMMO	FRG133A	22 410 667	100,00%	35 722 443	22 410 655	16 203 445	0	807 800	0	-4 760 783
SNC	MAS COSTE	FRG354A	-10 606 656	100,00%	16 600 001	0	0	0	0	0	-791 497
SASU	NEOPRES 3	FRG459A	-894 599	100,00%	1 000	1 000	17 985 806	0	0	0	-238 611
SASU	NEOPRES 4	FRG451A	-416 326	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-127 410
SCI	FONCIERE DU CHATEAU ROUGE	FR9998A	771 981	99,93%	556 191	556 191	763 004	0	0	0	13 511
SCCV	IMMOPIC MONTVILLIERS	FRG441A	2 434 094	99,90%	4 716 050	4 716 050	5 438 717	0	3 913 156	0	2 433 094
SCI	CAN BLOIS	FRG453A	12	99,00%	990	990	0	0	0	0	-392
SCI	CAN BRETAGNE	FRG454A	-69	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SCI	CAN COGNAC	FRG455A	-39	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SCI	CAN MONT SAINT MARTIN	FRG456A	-39	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SAS	NEOPRES 7	FRG462A	27 453 968	50,00%	15 000 500	15 000 500	0	0	0	1 410 945	-755 941
SAS	CEETRUS PETITE FORET	FRG461A	764 970	100,00%	9 001 245	9 001 245	0	0	794 916	0	427 887
SAS	CEETRUS PROMOTION France	FNO012A	-1 179 437	100,00%	7 657 335	7 657 335	7 085 873	0	3 401 783	0	-496 366
SCI	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG449A	-9 115 998	99,00%	990	990	213 101	0	15 173 138	0	-9 116 998
SCI	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 2	FRG450A	-2 179 905	99,00%	990	990	53 219	0	2 848 660	0	-2 181 219
SCI	CEETRUS VILLENEUVE 2	FRG448A	-5 085 078	99,00%	990	990	3 678 405	0	7 594 138	0	-5 086 078
SCCV	COUNORD	FRG460A	-104 439	99,00%	990	990	643 732	0	5 068 523	0	-105 439
SCI	LES PROMENADES DE BRETAGNE	FRG409A	532 863	99,00%	14 165 335	14 165 335	772 956	0	4 331 180	0	531 863
SCCV	QUAI DES LYS	FRG446A	129 144	99,00%	990	990	0	0	770 833	0	128 144
SCI	IMMEPINAY	FRG413A	32 473	60,00%	600	600	1 957 457	0	0	0	31 473
SCI	DES FRAIS FONDS	FRG384A	9 439 011	58,00%	5 239 349	5 239 349	3 225 236	0	3 766 248	0	1 769 661
SCI	RIVES AUDOMAROIS	FRG436A	9 407 670	58,00%	5 082 366	5 082 366	3 644 763	0	1 213 883	0	644 970
SAS	LE COMPACT	FRG464A	-4 692 877	100,00%	1 000	1 000	0	0	1 458 808	0	-3 080 701
SAS	NEOPRES 12	FRG466A	-36 163	100,00%	1 000	1 000	26 279	0	30 204	0	-38 012
SAS	SAS GRAND MENIN	FRG467A	20 752 809	100,00%	20 632 428	20 632 428	4 109 581	0	0	0	117 026
SAS	REGENIMO	FRG469A	319 653	60,00%	180 000	180 000	0	0	0	0	19 653
SAS	NEOPRES 14	FRG471A	664	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-336
SAS	NEOPRES 15	FRG472A	170	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-830
SAS	NEOPRES 16	FRG473A	663	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-337
SAS	AGRINIMO	FRG474A	131 611	100,00%	285 846	285 846	0	0	0	0	-154 245
SAS	NODI	FNO001A	-16 139 419	100,00%	15 860 000	15 860 000	152 064 393	0	391 747	6 388 211	-10 809 205
Participations (10 à 50% du capital)											
SCI	5 I IMMOFA	FRG396A	125 585	50,00%	2 500	2 500	0	0	137 105	0	120 585
SCCV	LA GARENNE	FRG371A	8 000	50,00%	4 000	4 000	0	0	0	0	0
SAS	L'INATTENDU DE STRASBOURG	FRG447A	2 049 946	50,00%	500	500	0	0	1 658 532	0	221 303
SCI	NEYRAT AUVERGNE	FRG430A	1 663 752	50,00%	800 000	800 000	36 775	0	1 029 955	0	63 752
SNC	POITIERS EXTENSION INVEST	FRG405A	-811 665	50,00%	500	500	0	0	0	0	-106 209
SAS	SAMAIA	SAMAIA	400 000	50,00%	200 000	200 000	0	0	0	0	0
GIE	SERVICIMMOG	FR9999A	317 886	50,00%	800	800	13 305 768	0	53 081 553	0	316 286
SARL	FLANDRES TRIEZ	FRG387A	0	49,91%	499	499	0	0	0	0	0
SCI	BAGGERSEE	FRG328A	4 972 681	49,35%	8 463 762	8 463 762	982 759	0	2 828 672	0	2 422 906
SAS	LES PERISEAUX	FRG434A	19 491	49,00%	2 450	2 450	0	0	0	0	-4 693
SCI	GALERIE DE BEZIERS	FRG372A	1 605 795	35,00%	4 021	4 021	0	0	2 825 723	0	1 593 795
SAS	SOLEILIMMO	FRG417A	857 528	33,00%	261 113	261 113	0	0	28 759	0	10 197
SCI	AGC	AGC	-7 166 783	10,00%	4 430 100	0	282 514	0	1 509 091	0	-1 334 373

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

	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	1 665 778	1 665 778	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	477 218	477 218	0
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 142 996	2 142 996	0
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Clients et comptes rattachés	117 902 004	117 902 004	0
Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	19 848 313	0
	Autres impôts	89 282	0
	Etat - divers	0	0
Groupes et associés	485 575 270	485 575 270	0
Débiteurs divers	2 396 760	2 396 760	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	625 811 629	625 811 629	0
Charges constatées d'avance	724 598	14 278	710 320
TOTAL	628 679 223	627 968 903	710 320
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

Etat des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires	12 969 334			12 969 334	20
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	12 969 334	0	0	12 969 334	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	260 771 480		1 384 800				259 386 680
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 573 357					99 682	91 673 039
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	84 052 696	89 517 153	8 026 301				165 543 548
Report à nouveau	0						0
Résultat de l'exercice	89 517 153	59 605 733	89 517 153				59 605 733
Subventions d'investissement	20 085		4 587				15 498
Provisions réglementées	27 358 148	1 558 966	25 508 890				3 408 224
TOTAL CAPITAUX PROPRES	579 725 899	150 681 852	124 441 731	0	0	99 682	606 065 702

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	13 332 361	5 573 382	11 667 784	724 617	6 513 342
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
TOTAL	13 332 361	5 573 382	11 667 784	724 617	6 513 342

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

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		20	20	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		594 000 000	300 000 000	294 000 000	0
Emprunts et dettes assimilés		48 982 823	22 390 717	12 076 990	14 515 115
Fournisseurs et comptes rattachés		101 886 069	101 886 069	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		23	23	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	17 831 273	17 831 273	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	4 772 772	4 772 772	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		81 451 092	29 651 092	51 800 000	0
Groupes et associés		439 151 599	439 151 599	0	0
Autres dettes		248 646	248 646	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		5 580 032	2 465 301	1 697 350	1 417 382
TOTAL DES DETTES		1 293 904 349	918 397 511	359 574 340	15 932 497
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	307 491 101	319 805 539	-4%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	307 491 101	319 805 539	-4%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	307 491 101	319 805 539	-4%

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	312 613 453	195 758 097
Frais de personnel	0	83 235
Impôts et taxes	35 495 015	22 385 988
Autres charges d'exploitation	277 118 438	173 288 875
Amortissements	78 227 317	53 033 970
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	1 273 705	1 159 081
Amortissements des immobilisations corporelles	76 953 612	51 874 889
Résultat financier	-25 040 848	-21 556 888
Produits financiers	9 923 867	14 465 056
Charges financières	34 964 715	36 021 944
Résultat exceptionnel	34 890 860	50 547 215
Produits exceptionnels	36 721 142	172 606 020
Charges exceptionnelles	1 830 282	122 058 805

Charges à payer

Charges à payer	Montant N	Montant N-1
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 000 020	594 000 000
Emprunts et dettes financières divers	488 134 423	297 705 522
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19 688 580	21 658 260
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	101 886 069	50 963 004
Dettes fiscales et sociales	22 604 068	20 268 507
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	81 451 092	85 168 293
Autres dettes	248 646	2 534 695
Total	1 308 012 896	1 072 298 281

Produits à recevoir

	Montant N	Montant N-1
Créances rattachées à des participations	1 665 778	38 257 556
Autres immobilisations financières	477 218	475 808
Créances clients et comptes rattachés	117 902 004	129 786 058
Personnel et comptes rattachés	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0
Autres créances	507 069 054	352 417 770
Disponibilités	255 442	30 960
Total	627 369 496	520 968 152

Crédits d'impôts

	Montant
Crédit d'impôt recherche	0
Autres crédits d'impôts : réduction d'impôts mécénat	922 474
TOTAL	922 474

Informations relatives à l'effectif

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	0
Employés, techniciens, agents de maîtrise	0
Cadres et ingénieurs	0
TOTAL	0

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	41 183 991	8 560 524	32 623 467
Résultat exceptionnel	34 890 860	5 919 672	28 971 188
IS sur résultats antérieurs		1 505 813	-1 505 813
Contribution sociale		483 109	-483 109
Contribution exceptionnelle		0	0
TOTAL	76 074 851	16 469 118	59 605 733

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	3 408 224	27 358 148
Subventions d'investissement	15 498	20 085
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	3 423 721	27 378 233
Total passif d'impôt futur	0	0
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	0	0
Total actif d'impôt futur	0	0
Situation nette	0	0

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Option de vente sur terrain et immeuble de placement	42 610 532	42 610 532		
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	42 610 532	42 610 532	0	0
Garantie par des cautions	5 982 000		5 982 000	
Garantie par des hypothèques	374 500 000			374 500 000
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	380 482 000	0	5 982 000	374 500 000
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	423 092 532	42 610 532	5 982 000	374 500 000
Engagements reçus (à détailler)				
Garantie par des cautions	130 746 493	2 874 392	122 833 765	5 038 336
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	130 746 493	2 874 392	122 833 765	5 038 336
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées

Les opérations avec les parties liées sont négociées aux conditions normales de marché et ne sont pas significatives.

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
-			
-			

Ceetrus France

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

KPMG SA
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2025)

Ceetrus France S.A.S.
243-245 RUE JEAN JAURES
59650 VILLENEUVE D'ASCQ

A la collectivité des associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision collective des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Ceetrus France relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations

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

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

Les notes de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation et à l'évaluation des immobilisations incorporelles, corporelles et des participations et autres titres immobilisés. S'agissant de la détermination d'éventuelles dépréciations, votre société est conduite à formuler des hypothèses et à s'appuyer notamment sur des procédures mises en œuvre par des évaluateurs immobiliers indépendants.

Nos travaux ont consisté à vérifier le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus, à s'assurer de leur correcte application, à apprécier les valeurs de marché des actifs immobiliers déterminées par ces évaluateurs immobiliers indépendants et à vérifier que les notes de l'annexe fournissent une information appropriée.

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 aux associés.

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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 des commissaires 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 et à Paris La Défense, le 29 juin 2026

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

KPMG SA

Xavier Belet

 *Jean-François Dandé*

Xavier Belet

Jean-François Dandé

COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Société par actions simplifiée

243 RUE JEAN JAURES 59650 VILLENEUVE D'ASCQ

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Sommaire

Sommaire.....	2
Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Description synthétique de la société.....	8
Faits caractéristiques.....	8
Règles et méthodes comptables.....	9
Immobilisations.....	15
Amortissements.....	17
Dépréciations	17
Liste des filiales et des participations.....	18
Etats des échéances des créances à la clôture de l'exercice.....	19
Etat des capitaux propres.....	20
Nombre et valeur nominale des composants du capital social.....	20
Variation des capitaux propres.....	20
Provisions inscrites au Bilan.....	21
Etats des échéances des dettes à la clôture de l'exercice.....	21
Ventilation du chiffre d'affaires.....	22
Détails de certains postes.....	22
Charges à payer et Produits à recevoir.....	23
Crédits d'impôts.....	24
Informations relatives à l'effectif.....	24
Impôt sur les bénéfices.....	25
Fiscalité différée.....	25
Engagements hors bilan.....	26
Faits exceptionnels et litiges.....	27
Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées	27

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	204 544	0	204 544	204 544
Fonds commercial	15 116 292	13 174 395	1 941 897	3 689 608
Autres immobilisations incorporelles	68 016 383	2 886 478	65 129 906	65 792 561
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	83 337 219	16 060 873	67 276 346	69 686 713
Terrains	380 443 744	65 540 467	314 903 277	283 103 309
Constructions	1 704 600 645	1 124 099 859	580 500 785	506 112 761
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 945 936	2 568 178	377 758	531 702
Autres immobilisations corporelles	5 576 488	5 086 245	490 243	647 124
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	71 119 469	0	71 119 469	64 651 275
TOTAL immobilisations corporelles	2 164 686 280	1 197 294 749	967 391 532	855 046 171
Participations	324 448 446	108 480 884	215 967 562	213 933 590
Créances rattachées à des participations	1 665 778	0	1 665 778	38 257 556
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	477 218	0	477 218	475 808
TOTAL immobilisations financières	326 591 442	108 480 884	218 110 558	252 666 954
Total Actif Immobilisé (III)	2 574 614 942	1 321 836 506	1 252 778 436	1 177 399 838
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	90 744 584	1 794 408	88 950 175	53 302 753
TOTAL Stock et en-cours	90 744 584	1 794 408	88 950 175	53 302 753
Clients et comptes rattachés	117 902 004	41 557 402	76 344 602	87 307 609
Autres créances	507 069 054	0	507 069 054	352 417 770
Charges constatées d'avance	724 598	0	724 598	738 876
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	625 695 656	41 557 402	584 138 254	440 464 255
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	49 664	0	49 664	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	255 442	0	255 442	30 960
Valeurs mobilières de placement	305 106	0	305 106	30 960
Total Actif Circulant (IV)	716 745 346	43 351 810	673 393 536	493 797 968
Frais d'émission d'emprunt (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecart de conversion actif et différences d'évaluation (VII)	0		0	0
Total Général de l'actif (I+II+III+IV+V+VI+VII)	3 291 360 288	1 365 188 316	1 926 171 971	1 671 197 806

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital dont versé : 259 386 680	259 386 680	260 771 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 673 039	91 573 357
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
RESERVES	191 976 528	110 485 676
Réserve légale	26 432 980	26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	165 543 548	84 052 696
Report à nouveau	0	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	59 605 733	89 517 153
Subventions d'investissement	15 498	20 085
Provisions réglementées	3 408 224	27 358 148
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	606 065 701	579 725 899
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0	0
Provisions pour risques	6 513 342	13 332 361
Provisions pour charges	0	0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	6 513 342	13 332 361
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 000 020	594 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (2)	488 134 423	297 705 522
Instrument financier à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19 688 580	21 658 260
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	101 886 069	50 963 004
Dettes fiscales et sociales	22 604 068	20 268 507
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	81 451 092	85 168 293
Autres dettes	248 646	2 534 695
Produits constatés d'avance	5 580 032	6 002 171
TOTAL DETTES (1) (III)	1 313 592 929	1 078 300 452
Ecart de conversion passif et différences d'évaluation (IV)	0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	1 926 171 971	1 671 358 712

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)

(2) Dont emprunts participatifs

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue	307 491 101	0	307 491 101	319 805 539
Montant net du chiffre d'affaires	307 491 101	0	307 491 101	319 805 539
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions			4 588	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			78 583 142	30 386 164
Produits des cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles			69 843 940	0
Autres produits			7 533 777	184 442
Total des produits d'exploitation (I)			463 456 548	350 376 145
Achats de marchandises			0	0
Variation de stocks			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements			0	0
Variations de stocks			0	0
Autres achats et charges externes (1)			140 832 886	125 764 615
Impôts, taxes et versements assimilés			35 495 015	22 385 988
Salaires			0	89 592
Cotisations sociales			0	-6 358
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	78 227 317	53 033 970
		Dotations aux dépréciations	3 825 811	5 686 427
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		68 753 063	27 359 842
	Dotations aux provisions		5 573 382	124 464
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			40 147 749	0
Autres charges			17 985 546	14 353 527
Total des charges d'exploitation (II)			390 840 770	248 792 068
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			72 615 778	101 584 077
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			6 471 475	3 485 896
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			12 862 414	17 626 021
Produits financiers				
De participations (2)			1 482 008	1 095 169
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)			3 965 294	5 130 525
Reprises sur dépréciations et provisions			272 565	8 239 362
Différences positives de change			0	0
Produits de cessions d'immobilisations financières			4 204 000	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0	0
Total des produits financiers (V)			9 923 867	14 465 056
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			6 686 439	2 278 493
Intérêts et charges assimilés (3)			25 670 276	33 743 451
Différences négatives de change			0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			2 608 000	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			0	0
Total des charges financières (VI)			34 964 715	36 021 944
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-25 040 848	-21 556 888
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			41 183 991	65 887 065

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (VII)	36 721 142	172 606 020
Charges exceptionnelles (VIII)	1 830 282	122 058 805
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	34 890 860	50 547 215
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	16 469 118	26 917 127
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	516 573 032	540 933 117
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	456 967 299	451 415 965
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	59 605 733	89 517 153

(1) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

CEETRUS FRANCE

Description synthétique de la société

CEETRUS FRANCE est une Société par actions simplifiée dont le siège social est à VILLENEUVE D'ASCQ.

La société est filiale indirecte de ELO SA.

L'activité principale est la gestion d'un patrimoine de lots commerciaux constitués par des galeries marchandes et moyennes surfaces extérieures de centres commerciaux.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025. Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ils sont établis en euros.

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025.

Le total du bilan est de 1 926 171 971€ et le résultat s'élève à 59 605 733€.

Au 31/12/2025, la société exerce son activité essentiellement sur 73 sites en propriété, copropriété ou en location représentant environ 554 435 m² de galeries marchandes, 1 046 473 m² de parc d'activité.

Faits caractéristiques

Evènements principaux de l'exercice

Au quatrième trimestre 2025, la société a acquis la totalité des actions de la société NODI pour un montant de 15 860 000€.

En décembre 2025, la société a souscrit un emprunt auprès d'un pool de banque pour un montant de 350 000 000€. Cette emprunt est garanti par l'hypothèque de plusieurs actifs immobiliers.

Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement post clôture n'est à déclarer.

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis et présentés conformément aux principes et méthodes définis par le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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

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

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

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

La méthode d'évaluation appliquée aux disponibilités est la valeur nominale.

Changement de règles et méthodes comptables

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

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, le cas échéant, dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025

Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025

A compter du 1er janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du Plan comptable général, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthode comptable comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement entraîne le reclassement d'opérations auparavant comptabilisées en résultat exceptionnel vers le résultat courant.

Les principales incidences sont détaillées ci-après :

Cessions d'immobilisations financières

Au 31/12/2025, les cessions d'immobilisations financières, lorsqu'elles ne sont pas directement liées à un événement majeur et inhabituel, sont comptabilisées dans le résultat financier. Les produits de ces cessions figurent au poste « Produits des cessions d'immobilisations financières » pour 4 204 000 € et les valeurs nettes comptables des immobilisations au poste « Valeurs comptables des immobilisations financières cédées » pour 2 608 000 €.

Quotes-parts de subventions d'investissement virées au résultat

Au 31/12/2024, les subventions étaient présentées en résultat exceptionnel pour un montant de 16 615 €.

Au 31/12/2025, les subventions virées au résultat sont de 4 588 €.

Amendes et pénalités

Au 31/12/2025, les amendes et pénalités sont de 417 600 €.

Impacts de la suppression de la technique des transferts de charges sur l'exercice 2025

La suppression de la technique des transferts de charges entraîne le classement d'opérations qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions et transferts de charges », dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31/12/2025, la société n'est pas concernée par des transferts de charges.

Présentation de la colonne comparative (Exercice N-1)

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « Exercice N-1 », entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Les reclassements opérés concernent:

- les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- les provisions, qui étaient présentées sur une seule ligne, sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- la ligne « Charges constatées d'avance » est présentée parmi les éléments constituant la rubrique des « Créances » ;
- les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles ».

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont activées pour leur coût d'acquisition ou valeur d'apport.

Logiciels :

Les logiciels informatiques acquis et les logiciels développés en interne sont immobilisés et amortis sur leur durée d'utilité estimée à 3 ans.

Par exception, sont amortis sur 5 ans, les logiciels type ERP, très structurants pour le métier et dont l'architecture fonctionnelle et technique a une durée probable d'utilité plus longue.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués à leur coût d'acquisition, à l'exception des biens reçus en apport au 1er janvier 1997.

Les frais d'acquisition ainsi que les coûts d'emprunts sont comptabilisés en charges.

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle (ci-après « composant ») sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Un plan d'amortissement propre à chaque composant est appliqué en fonction du taux ou du mode d'amortissement qui lui sont spécifiques.

Les coûts d'entretien et de réparation sont comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel ils sont encourus. Les dépenses ultérieures relatives au remplacement ou au renouvellement d'un composant sont comptabilisées comme un actif distinct venant en remplacement de l'actif renouvelé.

Les immobilisations sont amorties à partir de la date de mise en service du bien, sur leur durée d'utilité avec une valeur résiduelle nulle.

Les amortissements sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'usage :

Constructions (gros oeuvre) *	30 ans
Etanchéités toitures, assainissements et revêtements de sols	20 ans
Agencements et aménagements **	6 ans 2/3 à 8 ans
Installations techniques, matériels et outillages	3 à 8 ans
Matériel de bureau	3 à 5 ans
Autres immobilisations	3 à 5 ans

* A l'exception des biens apportés en 1997 qui ont conservé une durée de 20 ans à compter de 1997.

** Les agencements provenant des apports de 1997 restent amortis sur 20 ans.

Lorsque le bien amortissable est susceptible d'ouvrir droit au régime fiscal de l'amortissement dégressif et/ou lorsque les durées d'usage pratiquées dans la profession sont inférieures aux durées d'utilité, la société constate des amortissements dérogatoires.

Les galeries marchandes, les parcs d'activités et les réserves foncières sont des immeubles de placements. Les durées d'utilité sont maintenues.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Les sites (galeries et parcs d'activités commerciales) font l'objet d'évaluations en fin d'exercice réalisées par des évaluateurs immobiliers indépendants sur l'ensemble du patrimoine (sauf acquisitions de l'exercice) selon la méthode des flux futurs de trésorerie (méthode DCF) à 10 ans. Les réserves foncières font aussi l'objet d'une évaluation par les évaluateurs immobiliers indépendants (sauf acquisitions de l'exercice) qui appliquent la méthode des comparables ou la méthode du bilan promoteur en fonction des projets de développement en cours. En cas d'indice de perte de valeur, constitué lorsque la VNC est supérieure à la juste valeur hors droits ainsi déterminée, une dépréciation est comptabilisée pour ramener la valeur d'actif à cette juste valeur hors droits.

Dépréciations des immobilisations incorporelles

Conformément à l'article 214-15 du PCG, la société réalise des tests de dépréciation dès qu'il existe un indice de perte de valeur. Lorsque la valeur nette comptable de l'actif excède sa valeur recouvrable, une dépréciation est comptabilisée en charges. Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur. Le mali technique résiduel affecté au fonds commercial suit les règles de dépréciation applicables aux fonds commerciaux. S'il fait l'objet d'une dépréciation, aucune reprise de dépréciation n'est possible.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport. Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à sa valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité pour la société, laquelle est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres détenue, à l'actif net comptable corrigé, à sa valeur de rendement et aux perspectives de rentabilité estimées.

Jusqu'au 31/12/2006, les frais d'acquisition des titres étaient comptabilisés en charges. A compter du 1er janvier 2007, ceux-ci sont incorporés au prix de revient des titres de participation et font l'objet d'un amortissement dérogatoire sur 5 ans. Ce changement d'option comptable, autorisé par l'avis n° 2007-C du Comité d'Urgence du 15 juin 2007, a été appliqué de façon prospective.

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût de revient. Le cas échéant, des provisions sont constituées lorsque leur valeur d'utilité devient inférieure à leur coût de revient.

Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances qui présentent des risques de non-recouvrement font l'objet d'une dépréciation par voie de provision.

Provisions réglementées

Les provisions réglementées figurant au bilan représentent la différence entre les amortissements fiscaux et les amortissements pour dépréciation calculés suivant les modalités énoncées ci-avant.

La contrepartie des provisions réglementées est comptabilisée en charges exceptionnelles, au poste "Dotations aux provisions réglementées - Amortissements dérogatoires".

Provisions pour risques et charges

Une provision pour risques et charges est comptabilisée lorsque la société a une obligation juridique ou implicite à l'égard d'un tiers résultant d'un événement passé, dont le montant peut être estimé de manière suffisamment fiable et dont il est probable que l'extinction se traduira par une sortie de ressources.

Provisions pour litiges

Les provisions pour litiges sont constituées dans le respect des principes comptables. Les risques sont évalués sur la base des demandes reçues des tiers et des actions en défense de la société.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend les produits locatifs, les charges locatives et les ventes de services aux clients.

Impôt sur les bénéfices

La société est intégrée fiscalement. La société mère (ELO SA), en tant que seule redevable de l'impôt, comptabilise la dette d'impôt vis-à-vis du Trésor Public. Les filiales membres de l'intégration fiscale déterminent et comptabilisent leur charge d'impôt comme si elles étaient imposées séparément, et inscrivent en compte courant leur dette d'impôt envers la société mère. Les économies d'impôt provenant des sociétés déficitaires sont constatées en résultat par la société tête de groupe de l'intégration fiscale (ELO SA).

Pour les entités appartenant à un groupe établissant des comptes consolidés, l'annexe des comptes sociaux comporte une information sur l'entité qui établit les états financiers consolidés (PCG art.831-4). Lorsque les informations prévues à ce titre sont applicables, l'entreprise doit utiliser le tableau suivant :

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 : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix
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 : ELO SA
	Siège : 40 avenue de Flandre 59170 Croix
	N°Identification : 476 180 625 00479
	40 avenue de Flandre 59170 Croix

COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

CEETRUS FRANCE

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Ventilation des augmentations				
			Virements		Entrées		
			De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Frais de développement		0	0	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires		204 544	0	0	0	0	0
Fonds commercial		16 935 349	0	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles		67 703 823	520 297	0	0	0	520 297
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes		0	0	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)		84 843 716	520 297	0	0	0	520 297
Terrains		352 290 316	1 856 081	0	40 848 059	0	42 704 140
Constructions		1 600 414 769	83 247 234	0	88 110 531	0	171 357 765
Installations techniques, matériel et outillage industriels		3 039 472	19 712	0	0	0	19 712
Autres immobilisations corporelles		5 596 033	217 346	0	0	0	217 346
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes		64 812 180	0	0	97 567 504	0	97 567 504
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		2 026 152 770	85 340 373	0	226 526 094	0	311 866 467
Participations		316 721 600	0	0	16 145 846	0	16 145 846
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		0	0	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations		38 257 556	0	0	0	0	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0	0	0
Prêts		0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations financières		475 808	0	0	1 660	0	1 660
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)		355 454 964	0	0	16 147 506	0	16 147 506
TOTAL GENERAL (I+II+III)		2 466 451 450	85 860 670	0	242 673 601	0	328 534 271

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Ventilation des diminutions					Montant brut à la clôture de l'exercice	
		Virements		Sorties				Total
		De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service		
Frais de développement	0	0	0	0	0	0	0	
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	0	0	0	0	0	0	204 544	
Fonds commercial	0	0	330 862	0	1 488 195	1 819 057	15 116 292	
Autres immobilisations incorporelles	0	0	70 809	0	136 928	207 737	68 016 383	
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)	0	0	401 670	0	1 625 123	2 026 794	83 337 219	
Terrains	0	0	14 550 713	0	0	14 550 713	380 443 744	
Constructions	0	0	64 688 087	0	2 483 802	67 171 890	1 704 600 645	
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	113 248	0	0	113 248	2 945 936	
Autres immobilisations corporelles	0	0	146 628	0	90 263	236 891	5 576 488	
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	91 260 216	0	0	0	0	91 260 216	71 119 469	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)	91 260 216	0	79 498 677	0	2 574 065	173 332 957	2 164 686 280	
Participations	0	0	8 419 000	0	0	8 419 000	324 448 446	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0	0	0	0	
Créances rattachées à des participations	36 591 778	0	0	0	0	36 591 778	1 665 778	
Autres titres immobilisés	0	0	0	0	0	0	0	
Prêts	0	0	0	0	0	0	0	
Autres immobilisations financières	0	0	0	0	250	250	477 218	
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (III)	36 591 778	0	8 419 000	0	250	45 011 028	326 591 442	
TOTAL GENERAL (I+II+III)	127 851 994	0	88 319 347	0	4 199 438	220 370 779	2 574 614 942	

Amortissements

SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
Immobilisations amortissables	Taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Frais de développement	20%	Linéaire	0	0	0	0
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	20%	Linéaire				
Fonds commercial	3,33% à 5%	Linéaire	13 245 741	115 592	186 937	13 174 395
Autres immobilisations incorporelles	20% à 33,33%	Linéaire	1 911 262	1 158 113	182 898	2 886 478
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)			15 157 003	1 273 705	369 834	16 060 873
Terrains			0	0	0	0
Constructions	3,33%	Linéaire	1 093 514 832	76 690 396	47 539 915	1 122 665 313
Installations techniques, matériel et outillage industriels	12,50% à 33,33%	Linéaire	2 507 770	164 705	104 297	2 568 178
Autres immobilisations corporelles	20% à 33,33%	Linéaire	4 948 908	369 828	232 491	5 086 245
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			1 100 971 511	77 224 928	47 876 704	1 130 319 735
TOTAL GENERAL (I + II)			1 116 128 513	78 498 633	48 246 538	1 146 380 608

Dépréciations

TABLEAU DES DEPRECIATIONS				
Nature des provisions	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	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	69 974 183	3 825 811	6 824 981	66 975 013
Immobilisations financières	102 788 010	6 686 439	993 565	108 480 884
Stocks et en-cours	0	0	0	0
Créances	42 478 449	66 958 655	67 879 702	41 557 402
TOTAL	215 240 642	77 470 905	75 698 247	217 013 299

Liste des filiales et des participations

Forme juridique	Dénomination	N°Identification	Capitaux propres	Pourcentage de détention	Valeur comptable brutes des titres	Valeur comptable nettes des titres	Montant net des prêts et avances consentis par la société	Montant des engagements donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Dividendes encaissés	Résultat comptable du dernier exercice
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)											
SAS	AUX NOUVELLES BOUTIQUES	FRG323A	12 017 184	100,00%	14 421 475	14 421 475	0	0	1 223 277	0	-607 049
SAS	CEETRUS PAGANOR	FRG074A	-7 906 139	100,00%	10 000	10 000	0	0	0	0	-454 065
SAS	CITANIA	FRG363A	8 787 166	100,00%	8 550 000	8 550 000	8 413 832	0	-21 816	0	149 926
SARL	DURIMO	FRG357A	261 801	100,00%	13 468 927	903 178	0	0	8 000	0	-437 903
SCI	GRAND FONTENAY	FRG443A	47 635 981	100,00%	71 113 525	49 030 467	0	0	7 543 732	0	-2 151 111
SAS	IMMOPROXI	FRG326A	886 918	100,00%	6 038 769	886 918	0	0	612 507	0	277 052
SCI	LA CROIX AUX OISEAUX	FRG376A	1 356 162	100,00%	1 504 980	1 504 980	0	0	0	0	-148 838
SNC	LA PAZ	FRG355A	-2 045 065	100,00%	2 416 403	115 066	0	0	0	0	-63 184
SAS	LES SAISONS DE MEAUX	FRG412A	-88 065 813	100,00%	32 037 000	0	0	0	7 102 715	0	-12 074 969
SNC	MARRELIMMO	FRG133A	22 410 667	100,00%	35 722 443	22 410 655	16 203 445	0	807 800	0	-4 760 783
SNC	MAS COSTE	FRG354A	-10 606 656	100,00%	16 600 001	0	0	0	0	0	-791 497
SASU	NEOPRES 3	FRG459A	-894 599	100,00%	1 000	1 000	17 985 806	0	0	0	-238 611
SASU	NEOPRES 4	FRG451A	-416 326	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-127 410
SCI	FONCIERE DU CHATEAU ROUGE	FR9998A	771 981	99,93%	556 191	556 191	763 004	0	0	0	13 511
SCCV	IMMOPIC MONTIVILLIERS	FRG441A	2 434 094	99,90%	4 716 050	4 716 050	5 438 717	0	3 913 156	0	2 433 094
SCI	CAN BLOIS	FRG453A	12	99,00%	990	990	0	0	0	0	-392
SCI	CAN BRETAGNE	FRG454A	-69	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SCI	CAN COGNAC	FRG455A	-39	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SCI	CAN MONT SAINT MARTIN	FRG456A	-39	99,00%	990	990	0	0	0	0	-412
SAS	NEOPRES 7	FRG462A	27 453 968	50,00%	15 000 500	15 000 500	0	0	0	1 410 945	-755 941
SAS	CEETRUS PETITE FORET	FRG461A	764 970	100,00%	9 001 245	9 001 245	0	0	794 916	0	427 887
SAS	CEETRUS PROMOTION France	FNO012A	-1 179 437	100,00%	7 657 335	7 657 335	7 085 873	0	3 401 783	0	-496 366
SCI	CEETRUS EXTENSION VILLENEUVE 2	FRG449A	-9 115 998	99,00%	990	990	213 101	0	15 173 138	0	-9 116 998
SCI	CEETRUS VENDOME VILLENEUVE 2	FRG450A	-2 179 905	99,00%	990	990	53 219	0	2 848 660	0	-2 181 219
SCI	CEETRUS VILLENEUVE 2	FRG448A	-5 085 078	99,00%	990	990	3 678 405	0	7 594 138	0	-5 086 078
SCCV	COUNORD	FRG460A	-104 439	99,00%	990	990	643 732	0	5 068 523	0	-105 439
SCI	LES PROMENADES DE BRETAGNE	FRG409A	532 863	99,00%	14 165 335	14 165 335	772 956	0	4 331 180	0	531 863
SCCV	QUAI DES LYS	FRG446A	129 144	99,00%	990	990	0	0	770 833	0	128 144
SCI	IMMEPINAY	FRG413A	32 473	60,00%	600	600	1 957 457	0	0	0	31 473
SCI	DES FRAIS FONDS	FRG384A	9 439 011	58,00%	5 239 349	5 239 349	3 225 236	0	3 766 248	0	1 769 661
SCI	RIVES AUDOMAROIS	FRG436A	9 407 670	58,00%	5 082 366	5 082 366	3 644 763	0	1 213 883	0	644 970
SAS	LE COMPACT	FRG464A	-4 692 877	100,00%	1 000	1 000	0	0	1 458 808	0	-3 080 701
SAS	NEOPRES 12	FRG466A	-36 163	100,00%	1 000	1 000	26 279	0	30 204	0	-38 012
SAS	SAS GRAND MENIN	FRG467A	20 752 809	100,00%	20 632 428	20 632 428	4 109 581	0	0	0	117 026
SAS	REGENIMO	FRG469A	319 653	60,00%	180 000	180 000	0	0	0	0	19 653
SAS	NEOPRES 14	FRG471A	664	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-336
SAS	NEOPRES 15	FRG472A	170	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-830
SAS	NEOPRES 16	FRG473A	663	100,00%	1 000	1 000	0	0	0	0	-337
SAS	AGRINIMO	FRG474A	131 611	100,00%	285 846	285 846	0	0	0	0	-154 245
SAS	NODI	FNO001A	-16 139 419	100,00%	15 860 000	15 860 000	152 064 393	0	391 747	6 388 211	-10 809 205
Participations (10 à 50% du capital)											
SCI	S 1 IMMOFA	FRG396A	125 585	50,00%	2 500	2 500	0	0	137 105	0	120 585
SCCV	LA GARENNE	FRG371A	8 000	50,00%	4 000	4 000	0	0	0	0	0
SAS	L'INATTENDU DE STRASBOURG	FRG447A	2 049 946	50,00%	500	500	0	0	1 658 532	0	221 303
SCI	NEYRAT AUVERGNE	FRG430A	1 663 752	50,00%	800 000	800 000	36 775	0	1 029 955	0	63 752
SNC	POITIERS EXTENSION INVEST	FRG405A	-811 665	50,00%	500	500	0	0	0	0	-106 209
SAS	SAMAIA	SAMAIA	400 000	50,00%	200 000	200 000	0	0	0	0	0
GIE	SERVICIMMOG	FR9999A	317 886	50,00%	800	800	13 305 768	0	53 081 553	0	316 286
SARL	FLANDRES TRIEZ	FRG387A	0	49,91%	499	499	0	0	0	0	0
SCI	BAGGERSEE	FRG328A	4 972 681	49,35%	8 463 762	8 463 762	982 759	0	2 828 672	0	2 422 906
SAS	LES PERISEAUX	FRG434A	19 491	49,00%	2 450	2 450	0	0	0	0	-4 693
SCI	GALERIE DE BEZIERS	FRG372A	1 605 795	35,00%	4 021	4 021	0	0	2 825 723	0	1 593 795
SAS	SOLEILIMMO	FRG417A	857 528	33,00%	261 113	261 113	0	0	28 759	0	10 197
SCI	AGC	AGC	-7 166 783	10,00%	4 430 100	0	282 514	0	1 509 091	0	-1 334 373

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

	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	1 665 778	1 665 778	0
Prêts	0	0	0
Autres immobilisations financières	477 218	477 218	0
CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE	2 142 996	2 142 996	0
Clients douteux ou litigieux	0	0	0
Clients et comptes rattachés	117 902 004	117 902 004	0
Créances représentatives de titres prêtés	0	0	0
Personnel et comptes rattachés	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0	0
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	19 848 313	19 848 313
	Autres impôts	89 282	89 282
	Etat - divers	0	0
Groupes et associés	485 575 270	485 575 270	0
Débiteurs divers	2 396 760	2 396 760	0
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT	625 811 629	625 811 629	0
Charges constatées d'avance	724 598	14 278	710 320
TOTAL	628 679 223	627 968 903	710 320
Prêts accordés en cours d'exercice	0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice	0		
Prêts et avances consentis aux associés	0		

Etat des capitaux propres

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires	12 969 334			12 969 334	20
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
Total	12 969 334	0	0	12 969 334	

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	260 771 480		1 384 800				259 386 680
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	91 573 357					99 682	91 673 039
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	26 432 980						26 432 980
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	84 052 696	89 517 153	8 026 301				165 543 548
Report à nouveau	0						0
Résultat de l'exercice	89 517 153	59 605 733	89 517 153				59 605 733
Subventions d'investissement	20 085		4 587				15 498
Provisions réglementées	27 358 148	1 558 966	25 508 890				3 408 224
TOTAL CAPITAUX PROPRES	579 725 899	150 681 852	124 441 731	0	0	99 682	606 065 702

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions pour risques	13 332 361	5 573 382	11 667 784	724 617	6 513 342
Provisions pour charges	0	0	0	0	0
TOTAL	13 332 361	5 573 382	11 667 784	724 617	6 513 342

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

		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles		0	0	0	0
Autres emprunts obligataires		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine		20	20	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		594 000 000	300 000 000	294 000 000	0
Emprunts et dettes assimilés		48 982 823	22 390 717	12 076 990	14 515 115
Fournisseurs et comptes rattachés		101 886 069	101 886 069	0	0
Personnel et comptes rattachés		0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		23	23	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée	17 831 273	17 831 273	0	0
	Obligations cautionnées	0	0	0	0
	Autres impôts	4 772 772	4 772 772	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		81 451 092	29 651 092	51 800 000	0
Groupes et associés		439 151 599	439 151 599	0	0
Autres dettes		248 646	248 646	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		5 580 032	2 465 301	1 697 350	1 417 382
TOTAL DES DETTES		1 293 904 349	918 397 511	359 574 340	15 932 497
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Exercice N	Exercice N-1	Variation
Répartition par secteur d'activité			
Ventes de marchandises	0	0	0%
Production vendue biens	0	0	0%
Production vendue services	307 491 101	319 805 539	-4%
Répartition par marché géographique			
Chiffres d'affaires nets-France	307 491 101	319 805 539	-4%
Chiffres d'affaires nets-Export	0	0	0%
Chiffres d'affaires nets	307 491 101	319 805 539	-4%

Détails de certains postes

	Exercice N	Exercice N-1
Frais généraux	312 613 453	195 758 097
Frais de personnel	0	83 235
Impôts et taxes	35 495 015	22 385 988
Autres charges d'exploitation	277 118 438	173 288 875
Amortissements	78 227 317	53 033 970
Amortissement des autres immobilisations incorporelles	1 273 705	1 159 081
Amortissements des immobilisations corporelles	76 953 612	51 874 889
Résultat financier	-25 040 848	-21 556 888
Produits financiers	9 923 867	14 465 056
Charges financières	34 964 715	36 021 944
Résultat exceptionnel	34 890 860	50 547 215
Produits exceptionnels	36 721 142	172 606 020
Charges exceptionnelles	1 830 282	122 058 805

Charges à payer

Charges à payer	Montant N	Montant N-1
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	594 000 020	594 000 000
Emprunts et dettes financières divers	488 134 423	297 705 522
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	19 688 580	21 658 260
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	101 886 069	50 963 004
Dettes fiscales et sociales	22 604 068	20 268 507
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	81 451 092	85 168 293
Autres dettes	248 646	2 534 695
Total	1 308 012 896	1 072 298 281

Produits à recevoir

	Montant N	Montant N-1
Créances rattachées à des participations	1 665 778	38 257 556
Autres immobilisations financières	477 218	475 808
Créances clients et comptes rattachés	117 902 004	129 786 058
Personnel et comptes rattachés	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0	0
Etat et autres collectivités publiques	0	0
Autres créances	507 069 054	352 417 770
Disponibilités	255 442	30 960
Total	627 369 496	520 968 152

Crédits d'impôts

	Montant
Crédit d'impôt recherche	0
Autres crédits d'impôts : réduction d'impôts mécénat	922 474
TOTAL	922 474

Informations relatives à l'effectif

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	0
Employés, techniciens, agents de maîtrise	0
Cadres et ingénieurs	0
TOTAL	0

Impôt sur les bénéfices

Impôts	Résultat avant impôt	Impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	41 183 991	8 560 524	32 623 467
Résultat exceptionnel	34 890 860	5 919 672	28 971 188
IS sur résultats antérieurs		1 505 813	-1 505 813
Contribution sociale		483 109	-483 109
Contribution exceptionnelle		0	0
TOTAL	76 074 851	16 469 118	59 605 733

Fiscalité différée

Libellé	31/12/2025	31/12/2024
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt		
Provisions réglementées	3 408 224	27 358 148
Subventions d'investissement	15 498	20 085
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Actif	0	0
Autres charges déduites d'avance		
Plus values à long terme en sursis d'imposition		
Total bases d'accroissement de la dette future d'impôt	3 423 721	27 378 233
Total passif d'impôt futur	0	0
Bases d'allègement de la dette future d'impôt		
Amortissements des logiciels		
Pertes potentielles sur contrat à long terme		
Provisions pour retraites et obligations similaires	0	0
Autres risques et charges provisionnés		
Charges à payer		
Ecart d'évaluation positif des titres d'O.P.V.C.M		
Ecart de conversion Passif	0	0
Autres produits taxés d'avance		
Déficits reportables fiscalement		0
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	0	0
Total actif d'impôt futur	0	0
Situation nette	0	0

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
Option de vente sur terrain et immeuble de placement	42 610 532	42 610 532		
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	42 610 532	42 610 532	0	0
Garantie par des cautions	5 982 000		5 982 000	
Garantie par des hypothèques	374 500 000			374 500 000
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	380 482 000	0	5 982 000	374 500 000
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	423 092 532	42 610 532	5 982 000	374 500 000
Engagements reçus (à détailler)				
Garantie par des cautions	130 746 493	2 874 392	122 833 765	5 038 336
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	130 746 493	2 874 392	122 833 765	5 038 336
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

Faits exceptionnels et litiges

A la connaissance de la société, il n'existe pas de fait exceptionnel ou de litige susceptible d'affecter de manière significative l'activité, les résultats, le patrimoine ou la situation financière de la société qui n'ait fait l'objet de provisions estimées nécessaires à la clôture de l'exercice.

Informations au titre des opérations réalisées avec des parties liées

Les opérations avec les parties liées sont négociées aux conditions normales de marché et ne sont pas significatives.

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie liée au cours de l'exercice	Autres informations
-			
-			