

FAYAT IMMOBILIER IDF
Société par actions simplifiée
Au capital de 3 000 000 euros
Siège social : 2 avenue du Général de Gaulle
91170 VIRY CHATILLON

511 705 923 RCS EVRY

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE
DU 13 FEVRIER 2026

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
de l'exercice clos le 30 septembre 2025

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associée unique, après avoir pris connaissance d'une erreur d'écriture comptable relative à l'affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2024, telle que cela avait été décidé le 13 février 2025, constate que la perte dudit exercice, s'élevant à – 1 523 263 euros, est affectée en totalité au compte report à nouveau qui présente, après affectation, un solde débiteur de – 1 523 263 euros.

TROISIÈME DÉCISION

L'Associée unique, en conséquence de la précédente décision, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 30 septembre 2025 s'élevant à – 871 187 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice	– 871 187 euros
Le report à nouveau antérieur débiteur	– 1 523 263 euros
Prélèvement sur le compte « Réserves indisponibles »	162 901 euros
Le solde	– 2 231 549 euros
Est affecté en totalité au compte « Report à nouveau ».	

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'établissent à 774 949 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Conformément à la loi, l'Associée unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Certifié conforme
Le Président
Julien HAAS



Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	62 172	50 894	11 278	21 689
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	7 224	0	7 224	0
TOTAL immobilisations incorporelles	69 396	50 894	18 502	21 689
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	16 717	7 952	8 766	4 007
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	16 717	7 952	8 766	4 007
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	56 894	0	56 894	56 010
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	400 000	0	400 000	400 000
Autres immobilisations financières	30 400	0	30 400	14 400
TOTAL immobilisations financières	487 294	0	487 294	470 410
Total Actif Immobilisé (II)	573 407	58 846	514 561	496 106
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	1 950	0	1 950	7 325
Clients et comptes rattachés	1 027 412	0	1 027 412	220 834
Autres créances	13 516 452	0	13 516 452	15 552 558
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	14 543 865	0	14 543 865	15 773 392
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	101 927	0	101 927	19 862
TOTAL Disponibilités	101 927	0	101 927	19 862
Charges constatées d'avance	0	0	0	7 605
Total Actif Circulant (III)	14 647 742	0	14 647 742	15 808 184
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecarts de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	15 221 149	58 846	15 162 303	16 304 289

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 3 000 000	3 000 000	3 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		0	0
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		5 000	5 000
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	162 901	162 901
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves		167 901	167 901
Report à nouveau		-1 523 263	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-871 187	-1 523 263
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		1 497	799
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		774 949	1 645 437
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		0	119 640
Provisions pour charges		14 171	13 873
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		14 171	133 513
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	0
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	10 195 930	9 304 787
TOTAL Dettes financières		10 195 930	9 304 787
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 852 196	949 122
Dettes fiscales et sociales		487 228	896 421
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres dettes		176 257	1 614
TOTAL Dettes d'exploitation		2 515 681	1 847 157
Produits constatés d'avance		1 661 572	3 373 396
TOTAL DETTES (IV)		14 373 183	14 525 339
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		15 162 303	16 304 289

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT		Exercice N		
	France	Exportation	Total	Exercice N-1
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470
Chiffres d'affaires nets	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	6 000
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			119 640	523 424
Autres produits			459 285	3
Total des produits d'exploitation (I)			10 191 122	3 141 897
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			65	721
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			9 221 936	2 966 125
Impôts, taxes et versements assimilés			21 138	12 925
Salaires et traitements			1 007 061	712 737
Charges sociales			432 832	335 954
	sur	Dotations aux amortissements	14 065	14 982
Dotations d'exploitation	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
	Sur actif circulant :	dotations aux provisions	0	0
	Pour risques et charges :	dotations aux provisions	298	119 701
Autres charges			5 004	3
Total des charges d'exploitation (II)			10 702 399	4 163 147
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-511 277	-1 021 250
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			29 676	50
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			678 262	621 890
Produits financiers de participations			491 496	580 788
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			15 956	8 197
Autres intérêts et produits assimilés			13 106	15 626
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			520 557	604 611
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			217 009	484 273
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			217 009	484 273
RÉSULTAT FINANCIER			303 548	120 337
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-856 316	-1 522 753

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	106	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	159	630
Total des produits exceptionnels (VII)	265	630
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 278	625
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	858	516
Total des charges exceptionnelles (VIII)	15 136	1 141
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-14 871	-511
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	10 741 620	3 747 188
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	11 612 807	5 270 451
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-871 187	-1 523 263

ANNEXE

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes sociaux annuels de FAYAT IMMOBILIER IDF (ci-après l'entreprise ou la société)

Les comptes annuels ont été arrêtés par les dirigeants de la société.

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2025 dont le total est de 15.162.303 € et au compte de résultat, présenté sous forme de liste, dont le total des produits est de 10.741.620 €, dégageant un Chiffre d'Affaires H.T. 9.612.197 €, et un déficit de 871.187 € recouvrant la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025.

Le nombre moyen de salariés employés au cours de l'exercice est égal à : 8.

Sauf indication contraire, les montants sont exprimés en euros.

METHODES D'ÉVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes sociaux annuels de FAYAT IMMOBILIER IDF pour l'exercice au 30/09/2025 ont été établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-3 du 5 juin 2014 relatif au PCG) à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives

Changements de méthodes de présentation

Aucune modification n'est intervenue dans la présentation des comptes annuels ni dans les méthodes d'évaluations retenues.

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires (agences, notaires, etc.) ou commissions (courtages et autres coûts de transaction liés à l'acquisition) et frais d'actes (frais légaux, frais de transfert de propriété, etc.) sont comptabilisés en charges.

Amortissements et Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Amortissement des immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Progiciels	1 à 5 ans - mode linéaire
Matériel de bureau	2 à 5 ans – mode linéaire ou dégressif
Matériel informatique	2 à 5 ans – mode linéaire ou dégressif
Mobilier	3 à 5 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Une provision pour dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. Les tests réalisés n'ont pas conduit à la comptabilisation d'une dépréciation.

Immobilisations financières

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

En titres de participation notamment figure le montant de participation dans des S.C.C.V et autres formes de sociétés ayant pour objet la réalisation de programmes immobiliers. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence. Les tests réalisés n'ont pas conduit à la comptabilisation d'une telle dépréciation.

Les autres immobilisations financières sont composées ;

- pour un montant de 14.400 €, de dépôts de garantie en numéraire au titre de promesse unilatérale de vente de terrain en cours de validité,
- d'un prêt de 400.000 € octroyé par la société dans le cadre d'un projet futur d'opération immobilière - ce prêt remboursable en une fois, au plus tard le 30 juin 2028, est rémunéré au taux fixe de 4% par an,
- des intérêts annuels de ce prêt pour un montant au bilan de 16.000 €.

Stocks d'encours de production de biens

Les dépenses engagées au titre d'opérations de promotion immobilière, réalisées dans le cadre de VEFA, sont comptabilisées en charges par nature au fil de l'eau et sont stockées en encours de production de biens au moment de l'arrêté des comptes. Une provision pour dépréciation est constatée pour la valeur de ce stock jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Au 30 septembre 2025 il n'y a pas d'opération de promotion immobilière (VEFA) développée dans Fayat Immobilier IDF générant des encours de production.

Autres opérations de promotion immobilières

Au cours de l'exercice 2024, la société a signé un Contrat de Promotion Immobilière pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Ce contrat qui génère des coûts de production comptabilisés par nature est suivi selon la méthode de l'avancement. Une facturation méritée est calculée mensuellement et, par comparaison avec les factures émises, des factures à émettre ou des produits constatés d'avance sont comptabilisés.

Au cours de l'exercice 2025, un second Contrat de Promotion Immobilière pour la réalisation d'un restaurant inter entreprises et le réaménagement d'espaces extérieurs a également été signé par la société. Il est suivi selon les mêmes règles que le premier contrat.

Au 30 septembre 2025, un montant de produits constatés d'avance à hauteur de 1.661.572 € a été constaté pour ces deux opérations.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

Aucune créance n'a nécessité la constitution d'une dépréciation au 30 septembre 2025.

Centralisation de trésorerie

L'entreprise fait partie de la centralisation de trésorerie du Groupe Fayat, dont le fonctionnement est le suivant :

La société Centralisatrice rémunère et facture trimestriellement les filiales centralisées en répartissant les produits financiers dégagés par les placements effectués à partir des comptes centralisateurs.

Le produit financier net afférent à la centralisation de trésorerie est de 13.071 € sur l'exercice.

Avances en compte courant

Le montant des avances en compte courant consenti par la S.A.S. Urbaine de Travaux s'élève, à la clôture de l'exercice, à un montant de 9.096.158 €. Cette avance a généré des charges financières à hauteur de 216.975 €.

L'entreprise a par ailleurs consenti des avances en comptes courants dans le cadre des projets immobiliers en cours, portés par des SCCV et autres formes de sociétés filiales, pour un montant qui s'élève à la clôture à 12.542.090 €.

Ces avances ont généré des produits financiers à hauteur de 491.496 €.

Provisions réglementées

Au 30 septembre 2025, la seule provision réglementée constatée au bilan concerne les amortissements dérogatoires et correspond à la différence entre les amortissements économiques et fiscaux.

Cette provision représente un montant de 1.497 €.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour faire face à des sorties de ressources probables résultant d'obligations actuelles issues d'événements passés.

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au 30 septembre 2025.

Engagements de retraite

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.

Les engagements correspondants ont été constatés sous la forme de provision.

La part des engagements qui ont fait l'objet d'une provision s'élève à 14.171 €.

L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation	3.70%
- Taux de croissance des salaires	1.50%
- Age de départ à la retraite	67 ans
- Taux de charges sociales	45%
- Taux de rotation du personnel	Elevé
- Table de taux de mortalité	table INSEE 2019-2021

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Effectif moyen

Pour les exercices ouverts à compter du 9 février 2020, les salariés à prendre en compte pour l'annexe sont :

- ceux titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée ou déterminée
- les employés à temps plein ou temps partiel

Les salariés mis à disposition, y compris les salariés temporaires, les apprentis, les salariés en contrat unique d'insertion ou en contrat de professionnalisation, sont donc exclus.

L'effectif moyen de salariés correspond à la moyenne du nombre de personnes employées au cours de chacun des mois de l'année civile précédente ou du dernier exercice comptable lorsque celui-ci ne correspond pas à l'année civile précédente.

L'effectif moyen au titre de l'exercice comptable s'élève à 8 salariés.

Rémunération des commissaires aux comptes

Nom du commissaire aux comptes	Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal	Honoraires comptabilisés au titre des autres services	Total par commissaire aux comptes
Cabinet Dupouy	19550	0	19550
Montant total des honoraires	19550	0	19550

Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/10/2010, l'entreprise FAYAT IMMOBILIER IDF est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS FAYAT, 137 Rue du Palais Gallien 33029 BORDEAUX CEDEX.

La convention d'intégration fiscale est celle préconisée par l'administration fiscale. L'impôt sur les bénéfices est calculé comme en l'absence d'intégration fiscale, excepté les deux points suivants :

- Tous les crédits d'impôts sont directement acquis.
- La quote-part de frais et charges appliquée sur les dividendes perçus des filiales intégrées fiscalement est identique à la quote-part applicable aux dividendes reçus par la tête de groupe (1%).

Les créances d'impôts liées au déficit ne sont pas comptabilisées.

AUTRES INFORMATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale :	F. PARTICIPATIONS
Forme :	SCA
Au capital de :	1 059 719 890 euros
Adresse du siège social :	137 rue du Palais Gallien 33000 BORDEAUX

Les comptes consolidés du Groupe FAYAT sont disponibles au siège de la société :
F. PARTICIPATIONS : 137 rue du Palais Gallien 33000 Bordeaux.

Garanties

La société a sollicité les établissements bancaires ou d'assurance pour se porter garant dans le cadre de contrats de promotion immobilière qu'elle envisage de réaliser ou a conclus.

Par ailleurs les garanties suivantes sont en cours de validité :

- Garanties Financières d'Achèvement à hauteur de 415 K€

Engagement de retour à meilleure fortune

Le montant cumulé de l'engagement de retour à meilleure fortune à l'égard de Urbaine de Travaux s'élève à 1.151 K€

FAITS MARQUANTS

L'exercice 2022 avait été marqué par le sinistre survenu le 7 juin sur le chantier de réhabilitation de l'immeuble de bureaux en résidence de services aux seniors et résidence sociale à Vincennes. Les travaux de reconstruction ont été réalisés sur le premier semestre de l'année 2023 et le chantier s'est poursuivi dans des conditions normales. Le projet a été livré dans le courant de l'exercice 2025.

Aucun autre fait caractéristique n'est à mentionner au titre de l'exercice écoulé.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

Néant

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif postérieur à la clôture n'est à signaler.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
			Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		62 172	0	7 224
Terrains		0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	11 930	0	8 413
	Emballages récupérables et divers	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours		0	0	0
Avances et acomptes		0	0	0
TOTAL (III)		11 930	0	8 413
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0
Autres participations		56 010	0	884
Autres titres immobilisés		0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		414 400	0	16 000
TOTAL (IV)		470 410	0	16 884
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		544 512	0	32 520

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		0	0	69 396	0
Terrains		0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	agencements et aménagements des constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels		0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	agencements,	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	3 625	16 717	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
Immobilisations corporelles en cours		0	0	0	0
Avances et acomptes		0	0	0	0
TOTAL (III)		0	3 625	16 717	0
Participations évaluées par mise en équivalence		0	0	0	0
Autres participations		0	0	56 894	0
Autres titres immobilisés		0	0	0	0
Prêts et autres immobilisations financières		0	0	430 400	0
TOTAL (IV)		0	0	487 294	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		0	3 625	573 407	0

Amortissements

Cadre A	SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE						
Immobilisations amortissables			Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement (I)			0	0	0	0	
Fonds commercial			0	0	0	0	
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			40 483	10 411	0	50 894	
TOTAL (I)			40 483	10 411	0	50 894	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre		0	0	0	0	
	Sur sol d'autrui		0	0	0	0	
Installations générales, agencements			0	0	0	0	
Installations techniques, matériels et outillages			0	0	0	0	
Installations générales, agencements divers			0	0	0	0	
Autres immo. corporelles	Matériel de transport		0	0	0	0	
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		7 923	3 654	3 625	7 952	
	Emballages récupérables et divers		0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			7 923	3 654	3 625	7 952	
TOTAL GENERAL (I + II)			48 406	14 065	3 625	58 846	
Cadre B	VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES						
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Fonds comm.	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	858	0	0	159	0	699
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	858	0	0	159	0	699
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		858	0	0	159	0	699
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			0	0	0	0	
Primes de remboursement des obligations			0	0	0	0	

Provisions et dépréciations

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	799	858	159	1 497
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	799	858	159	1 497
Provisions pour litige	44 640	0	44 640	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	13 873	298	0	14 171
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	75 000	0	75 000	0
TOTAL (II)	133 513	298	119 640	14 171
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	134 312	1 156	119 799	15 668
Dont dotations et reprises d'exploitation		298	119 640	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		858	159	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Créances et dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations				0	0	0
Prêts				400 000	0	400 000
Autres immos financières				30 400	14 400	16 000
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				430 400	14 400	416 000
Clients douteux ou litigieux				0	0	0
Autres créances clients				1 027 412	1 027 412	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
Impôts sur les bénéfices				0	0	0
Etat et autres collectivités				384 781	384 781	0
Taxe sur la valeur ajoutée				0	0	0
Autres impôts				0	0	0
Etat - divers				0	0	0
Groupes et associés				13 097 167	13 097 167	0
Débiteurs divers				34 505	34 505	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				14 543 865	14 543 865	0
Charges constatées d'avance				0	0	0
TOTAL DES CREANCES				14 974 265	14 558 265	416 000
Prêts accordés en cours d'exercice				0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0		
Prêts et avances consentis aux associés				0		
Cadre B	Etat des dettes	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		0	0	0	0	
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0	
Emprunts et dettes financières divers		0	0	0	0	
Fournisseurs et comptes rattachés		1 852 196	1 852 196	0	0	
Personnel et comptes rattachés		178 308	178 308	0	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		124 254	124 254	0	0	
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0	
Etat et autres collectivités publiques		169 067	169 067	0	0	
Obligations cautionnées		0	0	0	0	
Autres impôts		15 599	15 599	0	0	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0	
Groupes et associés		10 195 930	10 195 930	0	0	
Autres dettes		176 257	176 257	0	0	
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0	
Produits constatés d'avance		1 661 572	1 661 572	0	0	
TOTAL DES DETTES		14 373 183	14 373 183	0	0	
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0	
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0				

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	9 709
Dettes fiscales et sociales	262 286
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	1 257
Total	273 252

Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	16 000
Créances clients et comptes rattachés	51 421
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	8 153
Disponibilités	0
Total	75 575

Produits constatés d'avance

19/31

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 30/09/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires	30 000			30 000	100
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
TOTAL	30 000	0	0	30 000	

Variation des capitaux propres

Capitaux propres	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	3 000 000						3 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	5 000						5 000
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	162 901						162 901
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	0				-1 523 263		-1 523 263
Résultat de l'exercice	-1 523 263	652 076					-871 187
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	799	858	159				1 498
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 645 437	652 934	159	0	-1 523 263	0	774 949

Provisions pour risques et charges

Rubriques	Situation et mouvements				
	Provisions au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions		Provisions à la fin de l'exercice
			Montants utilisés au cours de l'exercice	Montants non utilisés repris au cours de l'ex.	
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour garanties donnés aux clients	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pertes de change	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pensions, obligations similaires	13 873,00	298,00	0,00		14 171,00
Provisions pour impôts	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour renouvellement immobilisations	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres provisions pour risques et charges	119 640,00	0,00	119 640,00		0,00
TOTAL	133 513,00	298,00	119 640,00	0,00	14 171,00

Ventilation du chiffre d'affaires

(données en €)

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 30/09/2025	Total 30/09/2024	%
Honoraires de Gestion	2 661 040		2 661 040	501 571	430,54%
Contrat de Promotion Immobilière	6 951 157		6 951 157	2 110 899	229,30%
TOTAL	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470	267,94%

Transferts de charges

Nature des transferts	Montant	Imputation au compte
Transferts de charges d'exploitation	0	
-		
-		
-		
-		
-		
Transferts de charges financières	0	
-		
-		
-		
-		
Transferts de charges exceptionnelles	0	
-		
-		
-		
-		
TOTAL	0	

Charges et produits exceptionnels

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Amendes et forfaits post-stationnement	489	0
Dotations / Reprises sur amortissements dérogatoires	858	159
Autres charges et produits exceptionnels sur opérations de gestion	13 789	106
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
	0	0
TOTAL	15 136	265

Incidences des évaluations fiscales dérogatoires

Rubriques	Dotation	Reprise	Montant
RESULTAT DE L'EXERCICE			-871 187
Impôt sur les bénéfices			0
RESULTAT AVANT IMPOT			-871 187
Provisions sur immobilisations			
Provisions relatives aux stocks			
Provisions sur autres actifs			
Amortissements dérogatoires	858	159	699
Provisions spéciales réévaluation			
Plus-values réinvesties			
PROVISIONS REGLEMENTEES	858	159	699
AUTRES EVALUATIONS DEROGATOIRES	0	0	0
RESULTAT HORS EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES (avant impôt)			-870 488

Fiscalité différée

Libellé	30/09/2025
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt	
Provisions réglementées	1 497
Subventions d'investissement	0
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M	
Ecart de conversion Actif	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	1 497
Total passif d'impôt futur	374
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	-14 171
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
Autres produits taxés d'avance	
Déficits reportables fiscalement	
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	-14 171
Total actif d'impôt futur	-3 543
Situation nette	-3 168

(1) Taux d'impôt :	25,00%
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	25,00%
Contribution sociale sur l'impôt :	0,00%
Contribution exceptionnelle sur l'impôt :	0,00%

Effectif moyen

Effectif	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à la disposition de l'entreprise		Effectif moyen global	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingénieurs et Cadres	8	6			8	6
Agents de maîtrise					0	0
Employés et techniciens					0	0
Ouvriers					0	0
Autres					0	0
TOTAL	8	6	0	0	8	6

Tableau des participations

Filiales et participations (en K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Valeur prêts et avances		Cautions	Chiffre d'affaires	Résultat	Dividendes
				Brute	Nette	Brute	Nette				
Participations (détenues à + de 50 %)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
SCCV VINCENNES 64 DE FRANCE	1 600	-345 904	98,00%	1 568	1 568	3 576 701	3 576 701		2 801 935	-345 904	
SCCV VILLENNES	10 000	0	60,00%	6 000	6 000	20 577	20 577		0	0	0
SCCV CHAMPIGNY ROSIGNANO	1 600	7 059	98,00%	42 508	42 508	0	0		0	7 059	
SCCV GAGNY JOANNES	1 000	0	98,00%	980	980	12 476	12 476		0	0	0
SCCV GAGNY BOURDONIS	1 000	0	98,00%	980	980	0	0		0	0	0
SCCV MAUREPAS	800	22 981	99,00%	790	790	2 405 807	2 405 807		3 840 181	22 981	
SARL ACHERES	800	-121 205	100,00%	800	800	552 285	552 285		2 726 041	2 129	
SCCV AUBERVILLIERS PORT LANDY 1	800	0	98,00%	784	784	3 538 967	3 538 967		0	0	0
Participations (détenues entre 10 et 50 %)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
SCCV GRANDES CULTURES	1 000	22	50,00%	500	500	191	191		0	22	
SCCV EDOUARD BRANLY	1 000	108	50,00%	500	500	1 176	1 176		0	108	
SCCV NOISY BOISSIERE	1 600	-201 698	49,00%	784	784	0	0		0	-201 698	
SCCV GAGNY BARBUSSE	1 000	-136 883	20,00%	200	200	0	0		0	-136 883	
SCCV EPINAY SUR ORGE	1 000	-532 350	40,00%	400	400	1 200 870	1 200 870		0	-532 350	
SCCV AR CHARLES RENARD	200	0	50,00%	100	100	815 675	815 675		0	0	
Participations (détenues entre 0.01 et 10%)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
TOTAUX	-	-1 307 870	-	56 894	56 894	12 124 725	12 124 725	0	9 368 157	-1 184 536	0

(1) Capital

(2) Réserves, report à nouveau, résultat, provisions réglementées, subventions

(3) Quote part du capital détenu en %

(4) Valeur comptable brute des titres détenus

(5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise non encore remboursés

(7) Prêts et avances consentis par l'entreprise non encore remboursés / valeur nette

(8) Montant des cautions et aval donnés par l'entreprise

(9) Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé

(10) Résultat du dernier exercice clos

(11) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Durée de l'exercice (mois)					
Date de clôture	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2021
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Nombre d'actions :					
- ordinaires	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
- à dividende prioritaire					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	9 612 197	2 612 470	509 356	580 907	258 425
Résultat avant impôts et charges calculées	-675 766	-1 388 695	-932 523	361 027	-246 562
Impôt sur les bénéfices	0	0	0	0	0
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements et provisions	195 421	134 569	14 426	0	0
Résultat après impôts et charges calculées	-871 187	-1 523 263	-946 949	361 027	-246 562
Résultat distribué au titre de l'exercice		0	0	0	0
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	-23	-46	-31	13	-8
Résultat après impôts et charges calculées	-29	-51	-32	12	-8
Dividende ordinaire net attribué à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés	8	6	5	6	4
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 007 061	712 737	478 225	478 814	480 032
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, retraites...) (EUR)	432 832	335 954	197 062	210 479	225 616

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 30 septembre 2025

SASU FAYAT IMMOBILIER IDF

BDO AQUITAINE

6-8 avenue des Satellites

33185 LE HAILLAN

Tél : 05 56 13 81 00

SASU FAYAT IMMOBILIER IDF2 avenue du Général de Gaulle
91170 VIRY CHATILLON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2025

A l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FAYAT IMMOBILIER IDF relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion**Référentiel d'audit**

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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.

- L'évaluation des contrats à long terme à la clôture dans le cadre de l'application de la méthode à l'avancement et le bien-fondé des résultats à terminaison présentés.
- L'appréciation des provisions pour risques et charges et/ou des provisions pour dépréciations des créances clients fondée sur l'analyse des procédures mises en place au sein de la société pour identifier et évaluer ces risques.
- L'évaluation des titres de participation par l'appréciation des données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

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

Fait à Le Haillan, le 6 février 2026

Le Commissaire aux comptes

BDO AQUITAINE

Représenté par :



Christophe COUFFITTE

FAYAT IMMOBILIER IDF

2 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE 91170 VIRY CHATILLON

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Comptes au 30/09/2025



FAYAT
IMMOBILIER IdF

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	62 172	50 894	11 278	21 689
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	7 224	0	7 224	0
TOTAL immobilisations incorporelles	69 396	50 894	18 502	21 689
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	16 717	7 952	8 766	4 007
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	16 717	7 952	8 766	4 007
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	56 894	0	56 894	56 010
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	400 000	0	400 000	400 000
Autres immobilisations financières	30 400	0	30 400	14 400
TOTAL immobilisations financières	487 294	0	487 294	470 410
Total Actif Immobilisé (II)	573 407	58 846	514 561	496 106
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
TOTAL Stock	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	1 950	0	1 950	7 325
Clients et comptes rattachés	1 027 412	0	1 027 412	220 834
Autres créances	13 516 452	0	13 516 452	15 552 558
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	14 543 865	0	14 543 865	15 773 392
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	101 927	0	101 927	19 862
TOTAL Disponibilités	101 927	0	101 927	19 862
Charges constatées d'avance	0	0	0	7 605
Total Actif Circulant (III)	14 647 742	0	14 647 742	15 808 184
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
Total Général (I à VI)	15 221 149	58 846	15 162 303	16 304 289

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 3 000 000	3 000 000	3 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		0	0
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale		5 000	5 000
Réserves statutaires ou contractuelles		0	0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	162 901	162 901
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
TOTAL Réserves		167 901	167 901
Report à nouveau		-1 523 263	0
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	Document soumis au contrôle du Commissaire aux Comptes	-871 187	-1 523 263
Subventions d'investissement		0	0
Provisions réglementées		1 497	799
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		774 949	1 645 437
Produit des émissions de titres participatifs		0	0
Avances conditionnées		0	0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques		0	119 640
Provisions pour charges		14 171	13 873
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		14 171	133 513
Emprunts obligataires convertibles		0	0
Autres emprunts obligataires		0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0	0
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	10 195 930	9 304 787
TOTAL Dettes financières		10 195 930	9 304 787
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 852 196	949 122
Dettes fiscales et sociales		487 228	896 421
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0
Autres dettes		176 257	1 614
TOTAL Dettes d'exploitation		2 515 681	1 847 157
Produits constatés d'avance		1 661 572	3 373 396
TOTAL DETTES (IV)		14 373 183	14 525 339
Ecart de conversion Passif (V)		0	0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		15 162 303	16 304 289

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	France	Exercice N Exportation	Total	Exercice N-1
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	0	0	0	0
Production vendue services	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470
Chiffres d'affaires nets	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	6 000
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			119 640	523 424
Autres produits			459 285	3
Total des produits d'exploitation (I)			10 191 122	3 141 897
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			65	721
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			9 221 936	2 966 125
Impôts, taxes et versements assimilés			21 138	12 925
Salaires et traitements			1 007 061	712 737
Charges sociales			432 832	335 954
	sur	Dotations aux amortissements	14 065	14 982
Dotations d'exploitation	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
	Sur actif circulant :	dotations aux provisions	0	0
	Pour risques et charges :	dotations aux provisions	298	119 701
Autres charges			5 004	3
Total des charges d'exploitation (II)			10 702 399	4 163 147
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-511 277	-1 021 250
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			29 676	50
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			678 262	621 890
Produits financiers de participations			491 496	580 788
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			15 956	8 197
Autres intérêts et produits assimilés			13 106	15 626
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des produits financiers (V)			520 557	604 611
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			217 009	484 273
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
Total des charges financières (VI)			217 009	484 273
RÉSULTAT FINANCIER			303 548	120 337
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-856 316	-1 522 753

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	106	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	159	630
Total des produits exceptionnels (VII)	265	630
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	14 278	625
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	858	516
Total des charges exceptionnelles (VIII)	15 136	1 141
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	-14 871	-511
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	10 741 620	3 747 188
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	11 612 807	5 270 451
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-871 187	-1 523 263

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

ANNEXE

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes sociaux annuels de FAYAT IMMOBILIER IDF (ci-après l'entreprise ou la société)

Les comptes annuels ont été arrêtés par les dirigeants de la société.

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2025 dont le total est de 15.162.303 € et au compte de résultat, présenté sous forme de liste, dont le total des produits est de 10.741.620 €, dégagant un Chiffre d'Affaires H.T. 9.612.197 €, et un déficit de 871.187 € recouvrant la période du 1er octobre 2024 au 30 septembre 2025.

Le nombre moyen de salariés employés au cours de l'exercice est égal à : 8.

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Sauf indication contraire, les montants sont exprimés en euros.

METHODES D'ÉVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Base de préparation des comptes sociaux

Les comptes sociaux annuels de FAYAT IMMOBILIER IDF pour l'exercice au 30/09/2025 ont été établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-3 du 5 juin 2014 relatif au PCG) à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives

Changements de méthodes de présentation

Aucune modification n'est intervenue dans la présentation des comptes annuels ni dans les méthodes d'évaluations retenues.

NOTES SUR LE BILAN

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

La méthode de comptabilisation des composants a été appliquée.

Frais d'acquisition des immobilisations

Les droits de mutation, honoraires (agences, notaires, etc.) ou commissions (courtages et autres coûts de transaction liés à l'acquisition) et frais d'actes (frais légaux, frais de transfert de propriété, etc.) sont comptabilisés en charges.

Amortissements et Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles

Amortissement des immobilisations corporelles

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire et dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Progiciels	1 à 5 ans - mode linéaire
Matériel de bureau	2 à 5 ans – mode linéaire ou dégressif
Matériel informatique	2 à 5 ans – mode linéaire ou dégressif
Mobilier	3 à 5 ans

L'entreprise pratique l'amortissement dérogatoire pour bénéficier de la déduction fiscale des amortissements en ce qui concerne les immobilisations dont la durée d'utilisation comptable est plus longue que la durée d'usage fiscale.

Dépréciations des immobilisations corporelles

Une provision pour dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les tests réalisés n'ont pas conduit à la comptabilisation d'une dépréciation.

Immobilisations financières

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.

En titres de participation notamment figure le montant de participation dans des S.C.C.V et autres formes de sociétés ayant pour objet la réalisation de programmes immobiliers. La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence. Les tests réalisés n'ont pas conduit à la comptabilisation d'une telle dépréciation.

Les autres immobilisations financières sont composées ;

- pour un montant de 14.400 €, de dépôts de garantie en numéraire au titre de promesse unilatérale de vente de terrain en cours de validité,
- d'un prêt de 400.000 € octroyé par la société dans le cadre d'un projet futur d'opération immobilière - ce prêt remboursable en une fois, au plus tard le 30 juin 2028, est rémunéré au taux fixe de 4% par an,
- des intérêts annuels de ce prêt pour un montant au bilan de 16.000 €.

Stocks d'encours de production de biens

Les dépenses engagées au titre d'opérations de promotion immobilière, réalisées dans le cadre de VEFA, sont comptabilisées en charges par nature au fil de l'eau et sont stockées en encours de production de biens au moment de l'arrêté des comptes. Une provision pour dépréciation est constatée pour la valeur de ce stock jusqu'à l'obtention du permis de construire.

Au 30 septembre 2025 il n'y a pas d'opération de promotion immobilière (VEFA) développée dans Fayat Immobilier IDF générant des encours de production.

Autres opérations de promotion immobilières

Au cours de l'exercice 2024, la société a signé un Contrat de Promotion Immobilière pour la réalisation d'un immeuble de bureaux. Ce contrat qui génère des coûts de production comptabilisés par nature est suivi selon la méthode de l'avancement. Une facturation méritée est calculée mensuellement et, par comparaison avec les factures émises, des factures à émettre ou des produits constatés d'avance sont comptabilisés.

Au cours de l'exercice 2025, un second Contrat de Promotion Immobilière pour la réalisation d'un restaurant inter entreprises et le réaménagement d'espaces extérieurs a également été signé par la société. Il est suivi selon les mêmes règles que le premier contrat.

Au 30 septembre 2025, un montant de produits constatés d'avance à hauteur de 1.661.572 € a été constaté pour ces deux opérations.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

Aucune créance n'a nécessité la constitution d'une dépréciation au 30 septembre 2025.

Centralisation de trésorerie

L'entreprise fait partie de la centralisation de trésorerie du Groupe Fayat, dont le fonctionnement est le suivant :

La société Centralisatrice rémunère et facture trimestriellement les filiales centralisées en répartissant les produits financiers dégagés par les placements effectués à partir des comptes centralisateurs.

Le produit financier net afférent à la centralisation de trésorerie est de 13.071 € sur l'exercice.

Avances en compte courant

Le montant des avances en compte courant consenti par la S.A.S. Urbaine de Travaux s'élève, à la clôture de l'exercice, à un montant de 9.096.158 €. Cette avance a généré des charges financières à hauteur de 216.975 €.

L'entreprise a par ailleurs consenti des avances en comptes courants dans le cadre des projets immobiliers en cours, portés par des SCCV et autres formes de sociétés filiales, pour un montant qui s'élève à la clôture à 12.542.090 €.

Ces avances ont généré des produits financiers à hauteur de 491.496 €.

Provisions réglementées

Au 30 septembre 2025, la seule provision réglementée constatée au bilan concerne les amortissements dérogatoires et correspond à la différence entre les amortissements économiques et fiscaux.

Cette provision représente un montant de 1.497 €.

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont comptabilisées pour faire face à des sorties de ressources probables résultant d'obligations actuelles issues d'événements passés.

Aucune provision pour risques et charges n'a été constatée au 30 septembre 2025.

Engagements de retraite

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.

Les engagements correspondants ont été constatés sous la forme de provision.

La part des engagements qui ont fait l'objet d'une provision s'élève à 14.171 €.

L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation	3.70%
- Taux de croissance des salaires	1.50%
- Age de départ à la retraite	67 ans
- Taux de charges sociales	45%
- Taux de rotation du personnel	Elevé
- Table de taux de mortalité	table INSEE 2019-2021

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Effectif moyen

Pour les exercices ouverts à compter du 9 février 2020, les salariés à prendre en compte pour l'annexe sont :

- ceux titulaires d'un contrat de travail à durée indéterminée ou déterminée
- les employés à temps plein ou temps partiel

Les salariés mis à disposition, y compris les salariés temporaires, les apprentis, les salariés en contrat unique d'insertion ou en contrat de professionnalisation, sont donc exclus.

L'effectif moyen de salariés correspond à la moyenne du nombre de personnes employées au cours de chacun des mois de l'année civile précédente ou du dernier exercice comptable lorsque celui-ci ne correspond pas à l'année civile précédente.

L'effectif moyen au titre de l'exercice comptable s'élève à 8 salariés.

Rémunération des commissaires aux comptes

Nom du commissaire aux comptes	Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal	Honoraires comptabilisés au titre des autres services	Total par commissaire aux comptes
Cabinet Dupouy	19550	0	19550
Montant total des honoraires	19550	0	19550

Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/10/2010, l'entreprise FAYAT IMMOBILIER IDF est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS FAYAT, 137 Rue du Palais Gallien 33029 BORDEAUX CEDEX.

La convention d'intégration fiscale est celle préconisée par l'administration fiscale. L'impôt sur les bénéfices est calculé comme en l'absence d'intégration fiscale, excepté les deux points suivants :

- Tous les crédits d'impôts sont directement acquis.
- La quote-part de frais et charges appliquée sur les dividendes perçus des filiales intégrées fiscalement est identique à la quote-part applicable aux dividendes reçus par la tête de groupe (1%).

Les créances d'impôts liées au déficit ne sont pas comptabilisées.

AUTRES INFORMATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale :	F. PARTICIPATIONS
Forme :	SCA
Au capital de :	1 059 719 890 euros
Adresse du siège social :	137 rue du Palais Gallien 33000 BORDEAUX

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Les comptes consolidés du Groupe FAYAT sont disponibles au siège de la société :
F. PARTICIPATIONS : 137 rue du Palais Gallien 33000 Bordeaux.

Garanties

La société a sollicité les établissements bancaires ou d'assurance pour se porter garant dans le cadre de contrats de promotion immobilière qu'elle envisage de réaliser ou a conclus.

Par ailleurs les garanties suivantes sont en cours de validité :

- Garanties Financières d'Achèvement à hauteur de 415 K€

Engagement de retour à meilleure fortune

Le montant cumulé de l'engagement de retour à meilleure fortune à l'égard de Urbaine de Travaux s'élève à 1.151 K€

FAITS MARQUANTS

L'exercice 2022 avait été marqué par le sinistre survenu le 7 juin sur le chantier de réhabilitation de l'immeuble de bureaux en résidence de services aux seniors et résidence sociale à Vincennes. Les travaux de reconstruction ont été réalisés sur le premier semestre de l'année 2023 et le chantier s'est poursuivi dans des conditions normales. Le projet a été livré dans le courant de l'exercice 2025.

Aucun autre fait caractéristique n'est à mentionner au titre de l'exercice écoulé.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS

Néant

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif postérieur à la clôture n'est à signaler.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
			Réévaluation	Acqu. et apports
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	62 172	0	7 224
	Terrains	0	0	0
	Sur sol propre	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0
	Constructions	0	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0
	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0
	Autres immobilisations corporelles	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	11 930	0	8 413
	Emballages récupérables et divers	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0
TOTAL (III)		11 930	0	8 413
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0
	Autres participations	56 010	0	884
	Autres titres immobilisés	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	414 400	0	16 000
TOTAL (IV)		470 410	0	16 884
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		544 512	0	32 520

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	0	69 396	0
	Terrains	0	0	0	0
	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	Constructions	0	0	0	0
	agencements et aménagements des	0	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
	agencements,	0	0	0	0
	Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	3 625	16 717	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL (III)		0	3 625	16 717	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	0	56 894	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	430 400	0
TOTAL (IV)		0	0	487 294	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		0	3 625	573 407	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)		0	0	0	0
Fonds commercial		0	0	0	0
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)		40 483	10 411	0	50 894
TOTAL (I)		40 483	10 411	0	50 894
Terrains		0	0	0	0
Constructions	Sur sol propre	0	0	0	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
Installations générales, agencements		0	0	0	0
Installations techniques, matériels et outillages		0	0	0	0
Installations générales, agencements divers		0	0	0	0
Autres immo. corporelles	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	7 923	3 654	3 625	7 952
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)		7 923	3 654	3 625	7 952
TOTAL GENERAL (I + II)		48 406	14 065	3 625	58 846

Cadre B

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES

Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Fonds comm.	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	858	0	0	159	0	699
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	858	0	0	159	0	699
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		858	0	0	159	0	699

Cadre C

	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	0	0	0	0
Primes de remboursement des obligations	0	0	0	0

Provisions et dépréciations

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	799	858	159	1 497
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	799	858	159	1 497
Provisions pour litige	44 640	0	44 640	0
Provisions pour garanties	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	13 873	298	0	14 171
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	75 000	0	75 000	0
TOTAL (II)	133 513	298	119 640	14 171
Provisions sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions sur stocks	0	0	0	0
Provisions sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	134 312	1 156	119 799	15 668
Dont dotations et reprises d'exploitation		298	119 640	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		858	159	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Créances et dettes

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			0	0	0
Prêts			400 000	0	400 000
Autres immos financières			30 400	14 400	16 000
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE			430 400	14 400	416 000
Clients douteux ou litigieux			0	0	0
Autres créances clients			1 027 412	1 027 412	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
Impôts sur les bénéfices			0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée			384 781	384 781	0
Etat et autres collectivités			0	0	0
Autres impôts			0	0	0
Etat - divers			0	0	0
Groupes et associés			13 097 167	13 097 167	0
Débiteurs divers			34 505	34 505	0
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT			14 543 865	14 543 865	0
Charges constatées d'avance			0	0	0
TOTAL DES CREANCES			14 974 265	14 558 265	416 000
Prêts accordés en cours d'exercice			0		
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0		
Prêts et avances consentis aux associés			0		
Cadre B	Etat des dettes	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		0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine		0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers		0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés		1 852 196	1 852 196	0	0
Personnel et comptes rattachés		178 308	178 308	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		124 254	124 254	0	0
Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
Taxe sur la valeur ajoutée		169 067	169 067	0	0
Etat et autres collectivités publiques		0	0	0	0
Obligations cautionnées		0	0	0	0
Autres impôts		15 599	15 599	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0	0	0	0
Groupes et associés		10 195 930	10 195 930	0	0
Autres dettes		176 257	176 257	0	0
Dette représentative de titres empruntés		0	0	0	0
Produits constatés d'avance		1 661 572	1 661 572	0	0
TOTAL DES DETTES		14 373 183	14 373 183	0	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice		0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice		0			

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	9 709
Dettes fiscales et sociales	262 286
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	0
Autres dettes	1 257
Total	273 252

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	16 000
Créances clients et comptes rattachés	51 421
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	8 153
Disponibilités	0
Total	75 575

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Produits constatés d'avance / CPI	1 661 572	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	1 661 572	0	0

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 30/09/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires	30 000			30 000	100
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales				0	
Certificats d'investissement				0	
TOTAL	30 000	0	0	30 000	

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Variation des capitaux propres

Capitaux propres	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	3 000 000						3 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	5 000						5 000
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	162 901						162 901
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	0				-1 523 263		-1 523 263
Résultat de l'exercice	-1 523 263	652 076					-871 187
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	799	858	159				1 498
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 645 437	652 934	159	0	-1 523 263	0	774 949

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Provisions pour risques et charges

Rubriques	Situation et mouvements				
	Provisions au début de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Diminutions		Provisions à la fin de l'exercice
			Montants utilisés au cours de l'exercice	Montants non utilisés repris au cours de l'ex.	
Provisions pour litiges	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour garanties données aux clients	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour amendes et pénalités	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pertes de change	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour pensions, obligations similaires	13 873,00	298,00	0,00		14 171,00
Provisions pour impôts	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour renouvellement immobilisations	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.	0,00	0,00	0,00		0,00
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres provisions pour risques et charges	119 640,00	0,00	119 640,00		0,00
TOTAL	133 513,00	298,00	119 640,00	0,00	14 171,00

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Ventilation du chiffre d'affaires

(données en €)

Rubriques	Chiffre d'affaires France	Chiffre d'affaires Export	Total 30/09/2025	Total 30/09/2024	%
Honoraires de Gestion	2 661 040		2 661 040	501 571	430,54%
Contrat de Promotion Immobilière	6 951 157		6 951 157	2 110 899	229,30%

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

TOTAL	9 612 197	0	9 612 197	2 612 470	267,94%
--------------	------------------	----------	------------------	------------------	----------------

Transferts de charges

Nature des transferts	Montant	Imputation au compte
Transferts de charges d'exploitation	0	
-		
-		
-		
-		
-		
Transferts de charges financières	0	
-		
-		
-		
-		
Transferts de charges exceptionnelles	0	
-		
-		
-		
-		
-		
TOTAL	0	

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Incidences des évaluations fiscales dérogatoires

Rubriques	Dotation	Reprise	Montant
RESULTAT DE L'EXERCICE			-871 187
Impôt sur les bénéfices			0
RESULTAT AVANT IMPOT	Document soumis au contrôle du Commissaire aux Comptes		-871 187
Provisions sur immobilisations			
Provisions relatives aux stocks			
Provisions sur autres actifs			
Amortissements dérogatoires	858	159	699
Provisions spéciales réévaluation			
Plus-values réinvesties			
PROVISIONS REGLEMENTEES	858	159	699
AUTRES EVALUATIONS DEROGATOIRES	0	0	0
RESULTAT HORS EVALUATIONS FISCALES DEROGATOIRES (avant impôt)			-870 488

Fiscalité différée

Libellé	30/09/2025
Bases d'accroissement de la dette future d'impôt	
Provisions réglementées	1 497
Subventions d'investissement	0
Ecart d'évaluation négatif des titres d'O.P.V.C.M	
Ecart de conversion Actif	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	1 497
Total passif d'impôt futur	374
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	-14 171
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
Autres produits taxés d'avance	
Déficits reportables fiscalement	
Total bases d'allègement de la dette future d'impôt	-14 171
Total actif d'impôt futur	-3 543
Situation nette	-3 168

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

(1) Taux d'impôt :	25,00%
Dont taux normal d'impôt sur les sociétés :	25,00%
Contribution sociale sur l'impôt :	0,00%
Contribution exceptionnelle sur l'impôt :	0,00%

Effectif moyen

Effectif	Effectif moyen salarié		Effectif moyen mis à la disposition de l'entreprise		Effectif moyen global	
	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024	30/09/2025	30/09/2024
Ingénieurs et Cadres	8	6			8	6
Agents de maîtrise					0	0
Employés et techniciens					0	0
Ouvriers					0	0
Autres					0	0
TOTAL	8	6	0	0	8	6

Document soumis au contrôle
du Commissaire aux Comptes

Tableau des participations

Filiales et participations (en K€)	Capital	Capitaux propres autres que capital	Quote-part du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Valeur prêts et avances		Cautions	Chiffre d'affaires	Résultat	Dividendes
				Brute	Nette	Brute	Nette				
Participations (détenues à + de 50 %)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
SCCV VINCENTES 64 DE FRANCE	1 600	-345 904	98,00%	1 568	1 568	3 576 701	3 576 701		2 801 935	-345 904	
SCCV VILLENNES	10 000	0	60,00%	6 000	6 000	20 577	20 577		0	0	
SCCV CHAMPIGNY ROSIGNANO	1 600	7 059	98,00%	42 508	42 508	0	0		0	7 059	
SCCV GAGNY JOANNES	1 000	0	98,00%	980	980	12 476	12 476		0	0	
SCCV GAGNY BOURDON	1 000	0	98,00%	980	980	0	0		0	0	
SCCV MAUREPAS	800	22 981	99,00%	790	790	2 405 807	2 405 807		3 840 181	22 981	
SARL ACHERES	800	-121 205	100,00%	800	800	552 285	552 285		2 726 041	2 129	
SCCV AUBERVILLIERS PORT LANDY 1	800	0	98,00%	784	784	3 538 967	3 538 967		0	0	
Participations (détenues entre 10 et 50 %)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
SCCV GRANDES CULTURES	1 000	22	50,00%	500	500	191	191		0	22	
SCCV EDOUARD BRANLY	1 000	108	50,00%	500	500	1 176	1 176		0	108	
SCCV MOISY BOISSIERE	1 600	-201 698	49,00%	784	784	0	0		0	-201 698	
SCCV GAGNY BARBUSSE	1 000	-136 883	20,00%	200	200	0	0		0	-136 883	
SCCV EPINAY SUR ORGE	1 000	-532 350	40,00%	400	400	1 200 870	1 200 870		0	-532 350	
SCCV AR CHARLES RENARD	200	0	50,00%	100	100	815 675	815 675		0	0	
Participations (détenues entre 0.01 et 10%)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
TOTAUX	-	-1 307 870	-	56 894	56 894	12 124 725	12 124 725	0	9 368 157	-1 184 536	0

(1) Capital

(2) Réserves, report à nouveau, résultat, provisions réglementées, subventions

(3) Quote part du capital détenu en %

(4) Valeur comptable brute des titres détenus

(5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise non encore remboursés

(7) Prêts et avances consentis par l'entreprise non encore remboursés / valeur nette

(8) Montant des cautions et aval donnés par l'entreprise

(9) Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé

(10) Résultat du dernier exercice clos

(11) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice