

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 Lyon
955 501 408 RCS Lyon

AFFECTATION DU RESULTAT
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 17 JUIN 2026

EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en accord avec l'associé commandité, d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 1 240 353,38 euros, en totalité au poste « Autres réserves ».

Il est précisé que l'associé commandité gérant se déclare pleinement rempli de ses droits au titre de l'affectation du résultat ainsi proposée.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte de ce qu'aucune distribution de dividendes n'est intervenue au titre des trois exercices précédents.

	Vote Contre	Vote Pour	Abstentions
Vote par correspondance	/	2	/
Pouvoirs	/	1.353	/
Vote en séance	/	1.669.181	/
Totaux	/	1.670.536	/

Cette résolution est en conséquence adoptée

DocuSigned by:

42ACA8616D5B4C5...
Extrait certifié conforme
La gérance
Sté L2F Valorisation
M. Jean Douvre

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 Lyon
955 501 408 RCS Lyon

BILAN ET COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

DocuSigned by:

DOUVRE Jean

42ACA8616D5B4C5...

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE

Bilan Actif

		31/12/2025			31/12/2024
Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	447 165	483 883	512 414
	Installations tech.,mat. et outillage indus.				
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles	15 718	15 649	69	235
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
	Participations	6 033 513		6 033 513	6 034 512
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés	65		65	65
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200
	Total de l'actif immobilisé (III)	7 083 736	462 814	6 620 923	6 650 619
	STOCKS ET EN-COURS				
COMPTES DE REGULARISATION	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	127 207	41 018	86 189	81 006
	Autres créances	10 490 000		10 490 000	10 038 417
	Charges constatées d'avance	1 259		1 259	1 005
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement (3)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)	Instruments financiers et jetons détenus				
	Disponibilités	465 418		465 418	467 699
	Total de l'actif circulant (IV)	16 181 203	41 018	16 140 186	15 685 446
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation				
	Actif (VII)				

(1) dont immobilisations financières à moins d'un an	2 200	2 200
(2) dont créances à plus d'un an		
(3) dont actions propres		

Bilan Passif

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	31/12/2024
Capitaux Propres	Capital social ou individuel (dont versé)	6 400 000	6 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	640 000	640 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	9 708 829	9 307 018
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 240 353	401 811
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total des capitaux propres		17 989 183	16 748 829
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total des provisions			
DETTES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	1 447 805	1 764 295
	Emprunts et dettes financières divers (2)	3 144 587	3 417 629
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9 643	9 643
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 861	84 914
	Dettes fiscales et sociales	28 291	287 646
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	3 738	23 109
Produits constatés d'avance			
Total des dettes (1)		4 771 926	5 587 236
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif			
TOTAL PASSIF		22 761 108	22 336 065
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		1 240 353,38	401 810,93
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		4 762 282	4 136 066
(2) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat 1/2

		Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	31/12/2024
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	791 708		791 708	842 067
	Montant net du chiffre d'affaires	791 708		791 708	842 067
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				5 325
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			23 000	120
	Autres produits				
Total des produits d'exploitation				814 708	847 512
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			327 496	286 754
	Impôts, taxes et versements assimilés			62 230	60 024
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			28 698	28 698
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			7 336	6 995
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			36 231	39 216
Total des charges d'exploitation				461 991	421 686
RESULTAT D'EXPLOITATION				352 717	425 826
(1) Y compris :					
- Redevances de crédit-bail mobilier					
- Redevances de crédit-bail immobilier					

Compte de Résultat 2/2

		Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT D'EXPLOITATION			352 717	425 826
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		93 916	53 255
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)		1 240 492	469 516
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)			
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			
	Reprises sur dépréciations et provisions			
	Différences positives de change			
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
	Produits des cessions d'immobilisations financières		1	
Total des produits financiers			1 240 493	469 516
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		126 757	158 538
	Intérêts et charges assimilées (3)			
	Différences négatives de change			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		999	
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie			
Total des charges financières			127 756	158 538
RESULTAT FINANCIER			1 112 737	310 978
RESULTAT COURANT avant impôts			1 371 538	790 060
	Produits exceptionnels			
	Charges exceptionnelles			
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés aux résultats Impôts sur les bénéfices			131 185	388 249
Total des produits			2 055 200	1 370 284
Total des charges			814 847	968 473
RESULTAT DE L'EXERCICE			1 240 353	401 811
(2) dont produits concernant les entités liées				469 516
(3) dont intérêts concernant les entités liées				96 535

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice 2025, **arrêtés en date du 31 mars 2026**, sont établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2022-06 du 04 novembre 2022
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce

Les nouvelles dispositions du règlement ANC n°2022-06 sont applicables pour la première fois aux comptes sociaux de l'exercice couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le bilan de l'exercice présente un total de **22 761 108 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **2 055 200 euros** et un total **charges** de **814 847 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **1 240 353 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2025** et finit le **31/12/2025**.

Il a une durée de **12 mois**.

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

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

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des modifications apportées dans le cadre de la première application du règlement ANC n°2022-06
- indépendance des exercices.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- 50 ans pour les caves et parkings
- sur les bâtiments décomposition par composant :
 - 50 ans pour le Gros Oeuvre
 - 5 ans pour les Agencements
 - 20 ans pour les Façades/Etanchéité
 - 15 ans pour les Installations Générales & Techniques
- Agencements & Matériels Informatiques : 5 à 7 ans
- Mobiliers : 3 ans

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une immobilisation financière est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de la quote-part de la situation nette ou de l'actif net réévalué de la filiale.

Stocks et en cours

Ils ont été évalués comme il est de coutume dans l'activité marchand de biens, c'est à dire lot par lot au coût d'achat.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituent des passifs dont les échéances ou les montants ne sont pas fixés de façon précise. Elles résultent d'une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elles provoqueront une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Parties liées

La société ne réalise pas de transaction, avec des parties liées, qui sont conclues à des conditions anormales de marché.

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2025, à 19.918,00 € HT.

Résultats comptables des filiales

SNPI dispose de filiales détenues directement et de filiales détenues indirectement par l'intermédiaire de la SCI SB IMMOBILIER.

La remontée des résultats comptables dans SNPI présente la particularité d'être décalée d'une année pour les filiales détenues directement et de deux années pour les filiales détenues indirectement.

Au cours du prochain exercice, en 2026, les résultats 2025 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 457 680 euros.

Pour l'exercice 2027, les résultats 2025 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 98 791 euros.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Changement de réglementation comptable ANC N°2022-06 du 5 novembre 2022

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

a. 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 qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement;
- Les écritures comptables d'origine exclusivement fiscales, 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 classement en résultat courant d'opérations qui, avant l'application du nouveau règlement, étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

b. 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. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

2. Présentation de la colonne comparative (exercice 2024) :

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne 31 décembre 2024, entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans la colonne 31 décembre 2024 :

- 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 remontée entre la rubrique des "créances" et celle des "Valeurs mobilières de placement";
- 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".

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Les reclassements poste à poste ont eu des incidences de présentation sur l'exercice 2025 :

> comptes de cessions des biens immobilisés 657xxx et 757xxx en N contre 675xxx et 775xxx en N-1 :

- la cession des immobilisations financières impacte à présent le résultat financier au lieu du résultat exceptionnel en N-1 : sur 2025, cession des parts de la SNC V-BRA 2018 pour une moins-value nette de 998 €

> la suppression des comptes de transferts de charges :

- le compte 791100 "Refact.Electricité St Genis Pouilly" a été remplacé par le compte 706420 et affecte le montant net du Chiffre d'affaires sur l'exercice N : sur 2025 le compte 706420 a été mouvementé de 2 600 €

Le nouveau règlement ANC n°2022-06 du 5 novembre 2022 n'a en revanche pas eu d'incidence financière majeure sur l'exercice 2025.



Annexe libre

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE

Etat exprimé en **euros**

COMPTES ARRETES AU 31/12/2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCA SNPI a cédé la totalité des parts qu'elle détenait dans la SNC V-BRA 2018. La cession des 999 parts au prix de 1 € a dégagé une moins-value de 998 €.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

Immobilisations

Etat exprimé en euros
Règlement ANC 2022-06

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2025
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions, créations, apport, et virements de poste à poste	Virements de poste à poste	Cessions ou mise hors srvcé	
INCORPORELLES	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Autres immobilisations incorporelles						
	TO TAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	101 193					101 193
	Constructions sur sol propre	931 048					931 048
	sur sol d'autrui						
	instal. agenct aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	15 718					15 718
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes							
	TO TAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 958					1 047 958
FINANCIERES	Participations	6 034 512				999	6 033 513
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés	65					65
	Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
	TO TAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 777				999	6 035 778
TOTAL		7 084 735				999	7 083 736

Amortissements

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Durée ou taux	Mode d' amts	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2025
				Dotations	Diminutions		
INCORPORELLES	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	5à50an	linéaire	418 634	28 531		447 165
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencement aménagement	3à5ans	linéaire	15 482	167		15 649
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Autres Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES			434 116	28 698		462 814	
TOTAL				434 116	28 698		462 814

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse ment à la fin de l'exercice
Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	

Frais d'établissement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours	33 682	7 336		41 018
	Sur comptes clients				
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	33 682	7 336		41 018
TOTAL GENERAL		33 682	7 336		41 018
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			7 336		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	49 221	49 221	
	Autres créances clients	77 986	77 986	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	257 065	257 065	
	Taxes sur la valeur ajoutée	32 133	32 133	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	6 520 342	6 520 342	
	Débiteurs divers	3 680 461	3 680 461	
	Charges constatées d'avance	1 259	1 259	
	TOTAL DES CREANCES	10 620 667	10 620 667	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine	147	147		
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	1 447 659	301 330	1 146 329	
	Emprunts et dettes financières divers	58 439	58 439		
	Fournisseurs et comptes rattachés	137 861	137 861		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	28 291	28 291		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	3 086 148	3 086 148		
	Autres dettes	3 738	3 738		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	4 762 282	3 615 953	1 146 329	
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice		314 719			
Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Les comptes courants du groupe pour 3 086 K€ sont présentés au passif sur la ligne "Emprunts et dettes financières divers"

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06	Capitaux propres clôture 31/12/2024	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2025
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	640 000				640 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 307 018	401 811			9 708 829
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	401 811	(401 811)		1 240 353	1 240 353
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	16 748 829			1 240 353	17 989 183

Date de l'assemblée générale 17/06/2025

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1

16 748 829

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif

16 748 829

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure

1 240 353

Produits à recevoir

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025
Total des Produits à recevoir		95 853
Autres créances clients CLIENTS FACTURES A ETABLIR	77 462	77 462
Autres créances PAR INT.C/C PARTICIPATIONS	18 391	18 391

Charges à payer

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025
Total des Charges à payer		228 990
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit INT.COURUS S/EMPRUNTS INTERETS COURUS A PAYER	6 132 147	6 279
Emprunts et dettes financières divers INTERETS COURUS C/C ASSOCIES	81 212	81 212
Dettes fournisseurs et comptes rattachés FOURNISSEURS FACT.A RECEVOIR	137 861	137 861
Autres dettes CHARGES A PAYER	3 638	3 638

Charges à répartir

Etat exprimé en euros	Durée amortissement ou étalement	Montant Net au Début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations	Mouvements de l'exercice Diminutions	Montant Net au 31/12/2025
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Charges différées					
Frais d'acquisition des immobilisations					
Frais d'émission des emprunts					
Charges à étaler					

NEANT

Charges constatées d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2025
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION		1 259	1 259
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			1 259

--

Produits constatés d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2025
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2025	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		889 765,00	7,1929	6 400 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		889 765,00	7,1929	6 400 000,00

Engagements financiers

Etat exprimé en euros	31/12/2025	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
SCI GEI 2018 - CAUTION PRET CACE		2 134 889	
SCI GEI 2018 - CAUTION PRET CASRA		2 109 844	
		4 244 733	
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)		4 244 733	
(1) Dont concernant :			
Les dirigeants			
Les filiales			
Les participations			
Les autres entreprises liées		4 244 733	

--

Dettes garanties par des Sûretés Réelles

Etat exprimé en euros

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2025
EMPRUNT	HYP.LEGALE PRETEURS DE DENIERS	BNP	3 100 000	1 291 667
EMPRUNT	PRIVILEGE PRETEURS DE DENIERS	BPI FRANCE	2 900 000	149 860
		TOTAL	6 000 000	1 441 527

--

Sociétés Mères consolidant les comptes

31/12/2025

SA CMJ HOLDINGS 2 BD GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE L-1330 LUXEMBOURG LUXEMBOURG
--

--

--

Filiales et participations

	31/12/2025	Capitaux propres	quote part détenue en pour cent	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) 2. Participations (10 à 50 %) B. Renseignements globaux 1. Filiales non reprises en A. a) françaises b) étrangères 2. Participations non reprises en A. a) françaises b) étrangères				

A. Filiales (plus de 50%)
B. Participations (10 à 50%)

Filiales et participations

1/2

Etat exprimé en euros		31/12/2025	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la sté
					Brute	Nette	
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale							
SCI PRESTIGE 1 - 438 404 568			35 387	95,00	1 900	1 900	157 401
SCI PRESTIGE 2 - 438 403 768			1 062	95,00	1 900	1 900	539 887
SCI SB IMMOBILIER - 417 925 096			220 067	99,90	2 141 299	2 141 299	1 364 573
SCI LE PRESIDENT CONDORCET - 429 861 149			349 689	99,93	1 524	1 524	1 209 196
SCI SAINT MARTIN - 421 763 640			174 251	100,00	215 000	215 000	262 618
SCI PIERRISSIMO LY9001 - 352 429 062			14 968	99,00	990	990	495 409
SCI DOCKS 58 - 810 420 679			3 025 939	89,00	2 670 000	2 670 000	
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1							
A. Total des filiales							
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation							
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN - 533 413 779			26 192	28,57	1 000	1 000	65 000
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1							
B. Total des participations							
C. Total des filiales et des participations (A + B)							
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale			Montant des engagements donnés par la sté	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	Observations
SCI PRESTIGE 1 - 438 404 568				55 954	33 387	32 768	
SCI PRESTIGE 2 - 438 403 768				3 194	(938)	6 888	
SCI SB IMMOBILIER - 417 925 096					204 822	234 681	
SCI LE PRESIDENT CONDORCET - 429 861 149				380 643	98 164	863 667	
SCI SAINT MARTIN - 421 763 640				185 696	113 271	45 384	
SCI PIERRISSIMO LY9001 - 352 429 062				58 280	13 968	8 234	
SCI DOCKS 58 - 810 420 679				1 083 755	161 393		
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1							
A. Total des filiales							
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation							
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN - 533 413 779				14 450	77 239		
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1							
B. Total des participations							
C. Total des filiales et des participations (A + B)							

--

Filiales et participations

A. Filiales (plus de 50%)

B. Participations (10 à 50%)

Etat exprimé en euros

31/12/2025

B. Participations (10 à 50%)		Etat exprimé en euros		31/12/2025		Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la sté
								Brute	Nette	
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale										
SCI GEI 2018 - 830 130 753						(549 278)	99,99	999 900	999 900	1 376 610
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1										
A. Total des filiales						3 272 086	777,82	6 032 513	6 032 513	5 405 694
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation										
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1										
B. Total des participations						26 192	28,57	1 000	1 000	65 000
C. Total des filiales et des participations (A + B)						3 298 278	806,39	6 033 513	6 033 513	5 470 694
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale						Montant des engagements donnés par la sté	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	Observations
SCI GEI 2018 - 830 130 753						4 244 733	396 925	(168 688)		
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1										
A. Total des filiales						4 244 733	2 164 446	455 379	1 191 622	
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation										
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1										
B. Total des participations							14 450	77 239		
C. Total des filiales et des participations (A + B)						4 244 733	2 178 896	532 618	1 191 622	

--

Produits et charges exceptionnels

Etat exprimé en euros		Montants	31/12/2025
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel			

--



Avvens Audit

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

Société en Commandite par Actions au capital de 6 400 000 euros

27, place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Avvens Audit est membre du groupe Avvens

Siège social : Immeuble le Saphir - 14 Quai du Commerce - CP 113 - 69009 LYON

Tél. +33 (0)4 72 85 75 00 – www.crowe-avvens.fr

Société de commissariat aux comptes inscrite à Lyon - Riom

S.A. au capital de 150 000 euros - RCS LYON 305 446 577 - TVA intracommunautaire FR46305446577

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

SCA au capital de 6 400 000 euros

27, place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

A l'Assemblée Générale de la Société Nationale de Propriété d'Immeuble,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Nationale de Propriété d'Immeuble, 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.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre mission d'audit selon la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L.821-57 du Code de commerce. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

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

3. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note « Changement de réglementation comptable ANC n° 2022-06 du 5 novembre 2022 » de l'annexe des comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n° 2022-06 sur la modernisation des états financiers.

4. 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 participations dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2025 s'établit à 6.033.513 euros sont évaluées à leur coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leur valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables - Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de l'annexe.

Dans le cadre de nos appréciations des estimations significatives, nous avons vérifié le caractère approprié de l'évaluation des titres de participations à leur valeur d'inventaire sur la base des éléments qui nous ont été communiqués et nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

5. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L.821-57 du Code de commerce.

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.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil de Surveillance, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

6. 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 Gérant.

7. 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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L.821-57 du Code de commerce 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Lyon, le 1^{er} juin 2026

Avvens Audit

Membre de Crowe Global

Commissaire aux comptes

Signed by:

F0AF3F74BC85411...

Romuald COLAS
Associé

Signed by:

47D7D9605FB64A8...

Valérie VITTET
Associée

Annexe

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L.821-57 du Code de commerce, 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.

Bilan Actif

		31/12/2025			31/12/2024
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06					
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	447 165	483 883	512 414
	Installations tech.,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 718	15 649	69	235
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
ACTIF CIRCULANT	Participations	6 033 513		6 033 513	6 034 512
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés	65		65	65
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200
	Total de l'actif immobilisé (III)	7 083 736	462 814	6 620 923	6 650 619
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	127 207	41 018	86 189	81 006
	Autres créances	10 490 000		10 490 000	10 038 417
	Charges constatées d'avance	1 259		1 259	1 005
	Capital souscrit appelé, non versé				
COMPTES DE REGULARISATION	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financ. à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	465 418		465 418	467 699
	Total de l'actif circulant (IV)	16 181 203	41 018	16 140 186	15 685 446
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecart de conversion et différences d'évaluation				
	Actif (VII)				
	TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)	23 264 940	503 831	22 761 108	22 336 065
	(1) dont immobilisations financières à moins d'un an			2 200	2 200
	(2) dont créances à moins d'un an			10 620 667	10 156 310

Bilan Passif

Etat exprimé en euros
Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025	31/12/2024
Capitaux Propres	Capital (dont versé 6 400 000)	6 400 000	6 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	640 000	640 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	9 708 829	9 307 018
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 240 353	401 811
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	17 989 183	16 748 829
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	1 447 805	1 764 295
	Emprunts et dettes financières divers (2)	3 144 587	3 417 629
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9 643	9 643
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	137 861	84 914
	Dettes fiscales et sociales	28 291	287 646
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	3 738	23 109
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (1)	4 771 926	5 587 236
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
	TOTAL PASSIF	22 761 108	22 336 065
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		1 240 353,38	401 810,93
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)		3 615 953	4 136 066
(2) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros
Règlement ANC 2022-06

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06			31/12/2025	31/12/2024	
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	791 708		791 708	842 067
	Montant net du chiffre d'affaires	791 708		791 708	842 067
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				5 325
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			23 000	120
	Autres produits				
Total des produits d'exploitation			814 708	847 512	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			327 496	286 754
	Impôts, taxes et versements assimilés			62 230	60 024
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			28 698	28 698
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			7 336	6 995
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			36 231	39 216	
Total des charges d'exploitation			461 991	421 686	
RESULTAT D'EXPLOITATION			352 717	425 826	
(1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier					

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros
Règlement ANC 2022-06

		31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT D'EXPLOITATION		352 717	425 826
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		53 255
	Perte supportée ou bénéfice transféré	93 916	
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)	1 240 492	469 516
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)		
	Autres intérêts et produits assimilés (2)		
	Reprises sur dépréciations et provisions		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
	Produits des cessions d'immobilisations financières	1	
Total des produits financiers		1 240 493	469 516
CHARGES FINANCIERS	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	126 757	158 538
	Intérêts et charges assimilées (3)		
	Différences négatives de change	999	
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
Total des charges financières		127 756	158 538
RESULTAT FINANCIER		1 112 737	310 978
RESULTAT COURANT avant impôts		1 371 538	790 060
	Produits exceptionnels		
	Charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats		131 185	388 249
Impôts sur les bénéfices			
Total des produits		2 055 200	1 370 284
Total des charges		814 847	968 473
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 240 353	401 811
(2) dont produits concernant les entités liées		1 240 492	469 516
(3) dont intérêts concernant les entités liées		84 236	96 535

Sommaire

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

<i>Règles et méthodes comptables</i>	<i>1</i>
<i>Faits caractéristiques de l'exercice et événements post-cloture</i>	<i>6</i>
<i>Immobilisations</i>	<i>7</i>
<i>Amortissements</i>	<i>8</i>
<i>Provisions</i>	<i>9</i>
<i>Créances et Dettes</i>	<i>10</i>
<i>Variations des capitaux propres</i>	<i>11</i>
<i>Produits à recevoir</i>	<i>12</i>
<i>Charges à payer</i>	<i>13</i>
<i>Charges à répartir</i>	<i>14</i>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>15</i>
<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>16</i>
<i>Capital social</i>	<i>17</i>
<i>Engagements financiers donnés et reçus</i>	<i>18</i>
<i>Dettes garanties par des sûretés réelles</i>	<i>19</i>
<i>Sociétés mères + Filiales et participations</i>	<i>20</i>
<i>Tableau des filiales et participations 1</i>	<i>21</i>
<i>Tableau des filiales et participations 2</i>	<i>22</i>
<i>(nouvelle annexe) Produits et charges exceptionnels</i>	<i>23</i>

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice 2025, **arrêtés en date du 31 mars 2026**, sont établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC n°2022-06 du 04 novembre 2022
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce

Les nouvelles dispositions du règlement ANC n°2022-06 sont applicables pour la première fois aux comptes sociaux de l'exercice couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Le bilan de l'exercice présente un total de **22 761 108 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits de 2 055 200 euros** et un total **charges de 814 847 euros**, dégageant ainsi un **résultat de 1 240 353 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2025** et finit le **31/12/2025**.
Il a une durée de **12 mois**.

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

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

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des modifications apportées dans le cadre de la première application du règlement ANC n°2022-06
- indépendance des exercices.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- 50 ans pour les caves et parkings
- sur les bâtiments décomposition par composant :
 - 50 ans pour le Gros Oeuvre
 - 5 ans pour les Agencements
 - 20 ans pour les Façades/Etanchéité
 - 15 ans pour les Installations Générales & Techniques
- Agencements & Matériels Informatiques : 5 à 7 ans
- Mobiliers : 3 ans

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une immobilisation financière est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de la quote-part de la situation nette ou de l'actif net réévalué de la filiale.

Stocks et en cours

Ils ont été évalués comme il est de coutume dans l'activité marchand de biens, c'est à dire lot par lot au coût d'achat.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituent des passifs dont les échéances ou les montants ne sont pas fixés de façon précise. Elles résultent d'une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elles provoqueront une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Parties liées

La société ne réalise pas de transaction, avec des parties liées, qui sont conclues à des conditions anormales de marché.

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2025, à 19.918,00 € HT.

Résultats comptables des filiales

SNPI dispose de filiales détenues directement et de filiales détenues indirectement par l'intermédiaire de la SCI SB IMMOBILIER.

La remontée des résultats comptables dans SNPI présente la particularité d'être décalée d'une année pour les filiales détenues directement et de deux années pour les filiales détenues indirectement.

Au cours du prochain exercice, en 2026, les résultats 2025 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 457 680 euros.

Pour l'exercice 2027, les résultats 2025 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 98 791 euros.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Changement de réglementation comptable ANC N°2022-06 du 5 novembre 2022

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

a. 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 qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement;
- Les écritures comptables d'origine exclusivement fiscales, 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 classement en résultat courant d'opérations qui, avant l'application du nouveau règlement, étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

b. 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. Les principales incidences sont détaillées ci-après.

2. Présentation de la colonne comparative (exercice 2024) :

Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne 31 décembre 2024, entre des lignes du bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans la colonne 31 décembre 2024 :

- 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 remontée entre la rubrique des "créances" et celle des "Valeurs mobilières de placement";
- 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".

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les reclassements poste à poste ont eu des incidences de présentation sur l'exercice 2025 :

- > comptes de cessions des biens immobilisés 657xxx et 757xxx en N contre 675xxx et 775xxx en N-1 :
 - la cession des immobilisations financières impacte à présent le résultat financier au lieu du résultat exceptionnel en N-1 : sur 2025, cession des parts de la SNC V-BRA 2018 pour une moins-value nette de 998 €
 - > la suppression des comptes de transferts de charges :
 - le compte 791100 "Refact.Electricité St Genis Pouilly" a été remplacé par le compte 706420 et affecte le montant net du Chiffre d'affaires sur l'exercice N : sur 2025 le compte 706420 a été mouvementé de 2 600 €

Le nouveau règlement ANC n°2022-06 du 5 novembre 2022 n'a en revanche pas eu d'incidence financière majeure sur l'exercice 2025.

Mention expresse (art.1727 II-2 du CGI)

Annexe libre

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE

Etat exprimé en euros

COMPTES ARRETES AU 31/12/2025

Au cours de l'exercice 2025, la SCA SNPI a cédé la totalité des parts qu'elle détenait dans la SNC V-BRA 2018. La cession des 999 parts au prix de 1 € a dégagé une moins-value de 998 €.

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Néant

Immobilisations

Etat exprimé en euros
Règlement ANC 2022-06

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2025
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions, créations, apport, et virements de poste à poste	Virements de poste à poste	Cessions ou mise hors srvcé	
INCORPORELLES	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Autres immobilisations incorporelles						
	TO TAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	101 193					101 193
	Constructions sur sol propre	931 048					931 048
	sur sol d'autrui						
	instal. agencé aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	15 718					15 718
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes							
	TO TAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 958					1 047 958
FINANCIERES	Participations	6 034 512				999	6 033 513
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés	65					65
	Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
	TO TAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 777				999	6 035 778
TO TAL		7 084 735				999	7 083 736

Amortissements

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Durée ou taux	Mode d' amts	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2025
					Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	5à50an	linéaire	418 634	28 531		447 165
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencement aménagement	3à5ans	linéaire	15 482	167		15 649
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Autres Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES			434 116	28 698		462 814	
TOTAL				434 116	28 698		462 814

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice	
Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel		
Frais d'établissement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2025
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours	33 682	7 336		41 018
	Sur comptes clients				
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	33 682	7 336		41 018
TOTAL GENERAL		33 682	7 336		41 018
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			7 336		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-I.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	49 221	49 221	
	Autres créances clients	77 986	77 986	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	257 065	257 065	
	Taxes sur la valeur ajoutée	32 133	32 133	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	6 520 342	6 520 342	
	Débiteurs divers	3 680 461	3 680 461	
Charges constatées d'avance		1 259	1 259	
TOTAL DES CREANCES		10 620 667	10 620 667	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine	147	147		
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	1 447 659	301 330	1 146 329	
	Emprunts et dettes financières divers	58 439	58 439		
	Fournisseurs et comptes rattachés	137 861	137 861		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	28 291	28 291		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	3 086 148	3 086 148		
	Autres dettes	3 738	3 738		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		4 762 282	3 615 953	1 146 329	
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice		314 719			
Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Les comptes courants du groupe pour 3 086 K€ sont présentés au passif sur la ligne "Emprunts et dettes financières divers"

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06	Capitaux propres clôture 31/12/2024	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2025
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	640 000				640 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 307 018	401 811			9 708 829
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	401 811	(401 811)		1 240 353	1 240 353
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	16 748 829			1 240 353	17 989 183

Date de l'assemblée générale	17/06/2025
Dividendes attribués	
¹ dont dividende provenant du résultat n-1	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1	16 748 829
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif	16 748 829
² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	1 240 353

Produits à recevoir

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025
Total des Produits à recevoir		95 853
Autres créances clients CLIENTS FACTURES A ETABLIR	77 462	77 462
Autres créances PAR INT.C/C PARTICIPATIONS	18 391	18 391

Charges à payer

Etat exprimé en euros Règlement ANC 2022-06		31/12/2025
Total des Charges à payer		228 990
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <i>INT.COURUS S/EMPRUNTS</i> <i>INTERETS COURUS A PAYER</i>	6 132 147	6 279
Emprunts et dettes financières divers <i>INTERETS COURUS C/C ASSOCIES</i>	81 212	81 212
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>FOURNISSEURS FACT.A RECEVOIR</i>	137 861	137 861
Autres dettes <i>CHARGES A PAYER</i>	3 638	3 638

Charges à répartir

Etat exprimé en euros	Durée amortissement ou étalement	Montant Net au Début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations	Mouvements de l'exercice Diminutions	Montant Net au 31/12/2025
Charges à répartir sur plusieurs exercices					
Charges différées					
Frais d'acquisition des immobilisations					
Frais d'émission des emprunts					
Charges à étaler					

NEANT

Charges constatées d'avance

Etat exprimé en euros		Période	Montants	31/12/2025
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			1 259	1 259
Charges constatées d'avance - FINANCIERES				
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES				
TOTAL				1 259

Produits constatés d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2025
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2025	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		889 765,00	7,1929	6 400 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		889 765,00	7,1929	6 400 000,00

Engagements financiers

Etat exprimé en euros		31/12/2025	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus				
Avals, cautions et garanties				
SCI GEI 2018 - CAUTION PRET CACE			2 134 889	
SCI GEI 2018 - CAUTION PRET CASRA			2 109 844	
			4 244 733	
Engagements de crédit-bail				
Engagements en pensions, retraite et assimilés				
Autres engagements				
Total des engagements financiers (1)			4 244 733	
(1) Dont concernant :				
Les dirigeants				
Les filiales				
Les participations				
Les autres entreprises liées			4 244 733	

--

Dettes garanties par des Sûretés Réelles

Etat exprimé en euros

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2025
EMPRUNT	HYP.LEGALE PRETEURS DE DENIERS	BNP	3 100 000	1 291 667
EMPRUNT	PRIVILEGE PRETEURS DE DENIERS	BPI FRANCE	2 900 000	149 860
		TOTAL	6 000 000	1 441 527

Sociétés Mères consolidant les comptes

31/12/2025

SA CMJ HOLDINGS
2 BD GRANDE-DUCHESSE CHARLOTTE
L-1330 LUXEMBOURG
LUXEMBOURG

Filiales et participations

	31/12/2025	Capitaux propres	quote part détenue en pour cent	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) 2. Participations (10 à 50 %) B. Renseignements globaux 1. Filiales non reprises en A. a) françaises b) étrangères 2. Participations non reprises en A. a) françaises b) étrangères				

Filiales et participations



A. Filiales (plus de 50%)
B. Participations (10 à 50%)

Etat exprimé en euros

31/12/2025

	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la sté
			Brute	Nette	
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale					
SCI PRESTIGE 1 - 438 404 568	35 387	95,00	1 900	1 900	157 401
SCI PRESTIGE 2 - 438 403 768	1 062	95,00	1 900	1 900	539 887
SCI SB IMMOBILIER - 417 925 096	220 067	99,90	2 141 299	2 141 299	1 364 573
SCI LE PRESIDENT CONDORCET - 429 861 149	349 689	99,93	1 524	1 524	1 209 196
SCI SAINT MARTIN - 421 763 640	174 251	100,00	215 000	215 000	262 618
SCI PIERRISSIMO LY9001 - 352 429 062	14 968	99,00	990	990	495 409
SCI DOCKS 58 - 810 420 679	3 025 939	89,00	2 670 000	2 670 000	
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1					
A. Total des filiales					
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation					
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN - 533 413 779	26 192	28,57	1 000	1 000	65 000
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1					
B. Total des participations					
C. Total des filiales et des participations (A + B)					
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale	Montant des engagements donnés par la sté	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	Observations
SCI PRESTIGE 1 - 438 404 568		55 954	33 387	32 768	
SCI PRESTIGE 2 - 438 403 768		3 194	(938)	6 888	
SCI SB IMMOBILIER - 417 925 096			204 822	234 681	
SCI LE PRESIDENT CONDORCET - 429 861 149		380 643	98 164	863 667	
SCI SAINT MARTIN - 421 763 640		185 696	113 271	45 384	
SCI PIERRISSIMO LY9001 - 352 429 062		58 280	13 968	8 234	
SCI DOCKS 58 - 810 420 679		1 083 755	161 393		
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1					
A. Total des filiales					
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation					
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN - 533 413 779		14 450	77 239		
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1					
B. Total des participations					
C. Total des filiales et des participations (A + B)					

Filiales et participations



A. Filiales (plus de 50%)
B. Participations (10 à 50%)

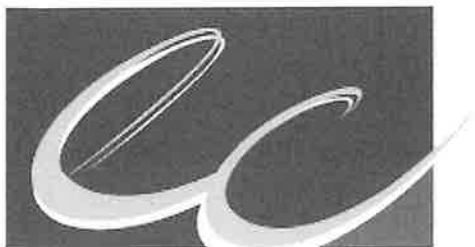
Etat exprimé en euros

31/12/2025

	Capitaux propres	Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		Montant net des prêts et avances consentis par la sté
			Brute	Nette	
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale SCI GEI 2018 - 830 130 753	(549 278)	99,99	999 900	999 900	1 376 610
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1					
A. Total des filiales	3 272 086	777,82	6 032 513	6 032 513	5 405 694
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation					
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1					
B. Total des participations	26 192	28,57	1 000	1 000	65 000
C. Total des filiales et des participations (A + B)	3 298 278	806,39	6 033 513	6 033 513	5 470 694
A1. Renseignements détaillés pour chaque filiale SCI GEI 2018 - 830 130 753	Montant des engagements donnés par la sté	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société	Observations
	4 244 733	396 925	(168 688)		
A2. Renseignements globaux pour les filiales non reprises au A1					
A. Total des filiales	4 244 733	2 164 446	455 379	1 191 622	
B1. Renseignements détaillés pour chaque participation					
B2. Renseignements globaux pour les participations non au B1					
B. Total des participations		14 450	77 239		
C. Total des filiales et des participations (A + B)	4 244 733	2 178 896	532 618	1 191 622	

Produits et charges exceptionnels

Etat exprimé en euros		Montants	31/12/2025
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Résultat exceptionnel			



SCA SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLE
2 RUE GUYNEMER
69002 LYON

COMPTES ANNUELS

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

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 Lyon
955 501 408 RCS Lyon

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIÉS COMMANDITAIRES
DU 17 JUIN 2026

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance de votre Société est actuellement composé de :

- Monsieur Frédéric FERY,
- Monsieur Gilles FRACHON,
- Madame Elise DOUVRE.

Nous vous rappelons également qu'aux termes de l'article L.226-9 du Code de commerce, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de votre Société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes et fait à l'Assemblée Générale un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Ayant été saisi dans le délai légal des documents devant être mis par la gérance à sa disposition, le Conseil de surveillance a pu exercer sa mission de contrôle conformément à la loi et a donc l'honneur de vous présenter son rapport sur la gestion de votre Société au cours de l'exercice.

I. - CONCERNANT LA SITUATION DE VOTRE SOCIÉTÉ

Nous restons vigilants à l'évolution de notre environnement économique afin d'adapter au mieux nos décisions stratégiques nous permettant d'assurer la continuité de notre activité.

II. - CONCERNANT LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Après avoir pris connaissance des comptes sociaux et des documents comptables et avoir notamment vérifié les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la Société, le Conseil de surveillance n'a pas de commentaire particulier à faire, et n'a relevé, au cours de ses vérifications et contrôle aucune irrégularité ou inexactitude dans les comptes présentés par la gérance.

Le conseil ne voit donc pas d'objection aux propositions de la gérance faites à l'Assemblée générale concernant l'affectation du résultat de l'exercice.

Fait à Lyon
Le 4 mai 2026

Le Conseil de surveillance
Représenté par M. Gilles FRACHON

