COMPAGNIE IMMOBILIERE

Société à responsabilité limitée
au capital de 1.625.370 euros
Siège social : Domaine de Berthaud
30800 SAINT GILLES
312 480 205 RCS NIMES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 05 JUIN 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

« DEUXIEME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à **5.029.672,89 euros** de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice ..... 5.029.672,89 euros

Auquel s'ajoute :

Le report à nouveau antérieur ..... 15.708.286,70 euros

Pour former un bénéfice
distribuable de ..... 20.737.959,59 euros

Pour un montant de 4.000.000 euros au compte « autres réserves » qui s'élève ainsi à 8.024.660,82 euros et pour un montant de 16.737.959,59 euros au compte « report à nouveau » qui s'élève ainsi à 16.737.959,59 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.
»

Pour copie certifiée conforme à l'original
Monsieur Francis ABECASSIS
Gérant

SARL COMPAGNIE IMMOBILIERE

Domaine de Berthaud

30800 SAINT GILLES

COMPTES ANNUELS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025



BERNARD Nicolas

EXPERT COMPTABLE DIPLOME PAR L'ETAT
Inscrit au tableau de l'ordre de la région Auvergne

COMMISSAIRE AUX COMPTES
Membre de la Compagnie Régionale de Riom

24, avenue Paul Doumer 03200 VICHY

Tél. 04.70.97.99.99 - Fax 04.70.97.53.93
E-mail : secretariat@cabinetbernard.com

Cabinet Bernard

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Frais d'établissement (II)						
	Immobilisations incorporelles :						
	Frais de développement						
	Conces., brevets, licences, marques, procédés, solutions infor., droits et valeurs similaires	29 538	29 538				
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles :						
	Terrains	100 000		100 000	100 000		
	Constructions	564 263	424 206	140 057	168 270	28 213-	16.77-
	Install. techniques, matériel et outillage indus.	25 680	25 680	0	0		
	Autres immobilisations corporelles	80 182	75 385	4 797	15 340	10 543-	68.73-
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	13 128 168	662 180	12 465 988	12 476 031	10 043-	0.08-
	Créances rattachées à des participations	116 136	116 136		9 859 736	9 859 736-	100.00-
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	1 193		1 193	1 193		
	Total de l'actif immobilisé (III)	14 045 160	1 333 124	12 712 035	22 620 570	9 908 535-	43.80-
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en-cours :**						
	Matières premières et autres approvision.						
	En-cours de production						
	Produits finis						
	Marchandises	16 154 702	259 522	15 895 180	15 908 741	13 561-	0.09-
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	422 870	34 577	388 293	268 249	120 044	44.75
	Autres créances	11 717 314		11 717 314	879 421	10 837 894	NS
	Charges constatées d'avance	84 247		84 247	54 876	29 372	53.52
	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres						
	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	3 482 058		3 482 058	1 929	3 480 129	NS
	Total de l'actif circulant (IV)	31 861 191	294 099	31 567 093	17 113 216	14 453 877	84.46
	Frais d'émission des emprunts (V)						
	Primes de remboursement des emprunts (VI)						
	Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)						
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	45 906 351	1 627 223	44 279 128	39 733 786	4 545 342	11.44

(1) Dont à moins d'un an 1 193

(2) Dont à moins d'un an

Nicolas BERNARD

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 625 370)	1 625 370	1 625 370		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	96 496	96 496		
	Ecarts de réévaluation				
	Ecarts d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	162 537	162 537		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	4 024 661	24 661	4 000 000	NS
	Report à nouveau	15 708 287	15 494 218	214 069	1.38
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 029 673	4 214 069	815 604	19.35
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	26 647 023	21 617 351	5 029 673	23.27
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques	156 621		156 621	
	Provisions pour charges	298 410	298 410		
	Total des provisions (II)	455 030	298 410	156 621	52.49
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 634 274	9 684 031	49 757-	0.51-
	Emprunts et dettes financières diverses	1 167 043	1 717 860	550 817-	32.06-
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		825	825-	100.00-
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	368 316	328 366	39 950	12.17
	Dettes fiscales et sociales	633 400	447 937	185 463	41.40
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	5 279 077	5 449 079	170 002-	3.12-
	Produits constatés d'avance	94 965	189 929	94 964-	50.00-
	Total des dettes (III)	17 177 074	17 818 026	640 951-	3.60-
	Ecarts de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	44 279 128	39 733 786	4 545 342	11.44
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	9 134 684	10 841 567		

Nicolas BERNARD

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2024 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises	75 000		75 000	7 587	67 413	888.52
Production vendue de biens						
Production vendue de services	2 796 137		2 796 137	2 980 761	184 624-	6.19-
Montant net du chiffre d'affaires	2 871 137		2 871 137	2 988 348	117 211-	3.92-
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			19 270	179 912	160 642-	89.29-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			191 349	9 241	182 108	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			3 081 756	3 177 500	95 744-	3.01-
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises				2 000	2 000-	100.00-
Variation de stock			13 561	1 882	11 679	620.56
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock						
Autres achats et charges externes (1)			1 221 951	1 563 396	341 445-	21.84-
Impôts, taxes et versements assimilés			366 017	326 644	39 373	12.05
Salaires			813 601	840 316	26 715-	3.18-
Cotisations sociales			276 745	271 426	5 319	1.96
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			40 315	49 113	8 798-	17.91-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			7 635	23 092	15 457-	66.94-
Dotations aux provisions			156 621		156 621	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			16 386	33 469	17 083-	51.04-
Total des Charges d'exploitation (II)			2 912 831	3 111 337	198 506-	6.38-
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			168 925	66 163	102 762	155.32
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier			32 108	29 062		
: Redevance de crédit bail immobilier						

Nicolas BERNARD

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
De participation (2)	514 652	4 471 061	3 956 409-	88.49-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)	168 194	241 060	72 866-	30.23-
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	4 938 681		4 938 681	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	5 621 526	4 712 122	909 405	19.30
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	551 388	633 363	81 975-	12.94-
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	10 043		10 043	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières (VI)	561 431	633 363	71 932-	11.36-
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	5 060 096	4 078 759	981 337	24.06
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	5 229 021	4 144 922	1 084 099	26.15
Produits exceptionnels (VII)		70 254	70 254-	100.00-
Charges exceptionnelles (VIII)		1 107	1 107-	100.00-
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		69 147	69 147-	100.00-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	199 348		199 348	
Total des produits (I+III+V+VII)	8 703 283	7 959 876	743 407	9.34
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 673 610	3 745 807	72 197-	1.93-
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 029 673	4 214 069	815 604	19.35
(2) Dont produits concernant les entreprises liées	682 846	4 712 122		
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées	79 225	96 275		

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 44 279 128.04 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 871 137.17 Euros et dégageant un bénéfice de 5 029 672.89 Euros .

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 .

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société a procédé à la cession de la totalité des parts sociales de la société SNC LA FOSSE au cours de cet exercice clos au 31 décembre 2025.

En outre, le conflit entre l'Ukraine et la Russie, qui est toujours en cours, n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité et les résultats de la société au cours de cet exercice. Notre groupe demeure néanmoins vigilante quant à l'évolution de ce conflit, ainsi que, plus généralement, des tensions géopolitiques et des conflits émergents, compte tenu des incertitudes liées au contexte international à la date d'arrêté des comptes.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels de l'exercice sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier le règlement des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissements des dits comptes annuels. Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Outre le changement de méthode comptable lié à l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, le principe de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre a été respecté.

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

ANNEXE

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

Changement de méthode

Les changements de méthode de présentation, survenus au cours de l'exercice, sont les suivants :

La première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement méthode comptable au sens de l'article L 123-17 du Code de commerce.

S'agissant d'un changement de règlementation comptable au sens de l'article 122-1 du PCG, il n'a pas à être justifié.

Les modalités de mise en œuvre, notamment celles relatives à la première application, figurent à l'article 27 dudit règlement, qui précise que :

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.
- Lors du premier exercice d'application, les entités présentent le bilan et le compte de résultat conformément aux modèles figurant dans le présent règlement.
- Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent l'exercice de première application sont présentés selon ces modèles, le cas échéant, en procédant à des reclassements.

Ce règlement modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

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

A compter du 1°" janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du PCG, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthodes comptables 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.

Au 31 décembre 2024, le résultat exceptionnel de 69 147 € était composé de produit exceptionnel pour 70 254 €, correspondant aux dégrèvement de taxes foncières, et des charges exceptionnelles de 1 107 €, correspondant à des amendes et pénalités.
Au 31 décembre 2025, il n'y a plus de résultat exceptionnel. Les dégrèvements de taxes foncières sont désormais en "Autres produits" pour 62 999 € et les pénalités et amendes sont en "Autres charges" pour 170 €

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

ANNEXE

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

», dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31 décembre 2024, les transferts de charges étaient de 144 994 €, dont 137 659 € de remboursement d'assurance et 7 335 € d'indemnité journalières.
Au 31 décembre 2025, les remboursements d'assurances sont désormais en "Autres produits" pour 96 450 €. Les indemnités journalières, quand elles sont applicables, sont désormais affectées en diminution des "Salaires"

2- Présentation de la colonne comparative (exercice 2024)

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative "31/12/2024", entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans le compte de résultat :

* Le poste "Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges" a été renommé en "Reprises sur amortissements, dépréciation et provisions". Les transferts de charges présents en N-1 dans ce poste ont été maintenus dans la colonne comparative.
* Les postes détaillés de charges et produits exceptionnels (Produits / Charges exceptionnels sur opération de gestion, Produits / Charges exceptionnels sur opération en capital, Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges et dotations exceptionnelles aux amortissements & provisions) ont été réa?ectées sur les lignes globalisées : Charges exceptionnelles et produits exceptionnels.

Dans le Bilan :
* les immobilisations incorporelles en cours et immobilisations corporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
* la ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;
* La ligne «instruments financiers à terme et jetons détenus» a été créée à l'actif du bilan entre les rubriques « Valeurs mobilières de placement » et « Disponibilités »
* La ligne «instruments financiers à terme» a été créée au passif du bilan au sein des dettes financières
* La ligne «Concours bancaires courants» présent au passif du bilan en 2024 pour 1 236 748 € a été regroupé sur la ligne «Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit»

Informations générales complémentaires

Transactions avec les parties liées :

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec des entreprises liées et sont conclues à des conditions normales de marché.

Impôts sur les bénéfices Intégration fiscale :

Acompter du01/01/2021, la société Compagnie Immobilière SARL (Société Mère) et les filiales SA SOLIERE et SCEA Du Domaine de Chez Touchard sont comprises dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe.

Autres informations :

Les avances de trésorerie du groupe présent en "Créances rattachées à des participations" représentaient 9 859 736€ au 31 décembre 2024. En 2025, le montant des avances de trésorerie du groupe présent en "Autres créances" représentent 10 885 506€.

ANNEXE

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

Afin d'harmoniser les pratiques au sein du groupe, les avances de trésorerie à l'actif du bilan figurent, au 31 décembre 2025, dans le poste "Autres créances", alors qu'elles étaient présentées au titre de l'exercice précédent dans le poste "Créances rattachées à des participations". Ce reclassement constitue un changement de présentation sans incidence sur le résultat.

Informations complémentaires :

Un contrôle fiscal sur les exercices 2022, 2023 et 2024 est en cours. L'administration fiscale n'a pas encore communiquée ses conclusions définitives au moment de l'arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2025. Le risque a été provisionné pour un montant de 156 621€ dans les comptes clos au 31 décembre 2025.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture	Augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Autres postes d'immobilisations incorporelles	32 220					
Total immobilisations incorporelles	**32 220**	-	-	-	-	-
Terrains	100 000					
Constructions sur sol propre	564 263					
Installations techniques	25 680					
Matériel de transport	91 073					
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	9 600			1 559		
Total immobilisations corporelles	**790 616**	-	-	**1 559**	-	-
Autres participations	23 114 082					
Prêts, autres immobilisations financières	1 193					
Total immobilisations financières	**23 115 275**	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	**23 938 111**	-	-	**1 559**	-	-

ANNEXE

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

	Diminutions					Montant brut à la clôture
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Autres postes d'immobilisations incorporelles					2 682	29 538
Total immobilisations incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 682**	**29 538**

Terrains						100 000
Constructions sur sol propre						564 263
Installations techniques						25 680
Matériel de transport					22 050	69 023
Matériel de bureau et informatique, Mobilier						11 159
Total immobilisations corporelles	**-**	**-**	**-**	**-**	**22 050**	**770 125**

Autres participations		9 859 736	10 043			13 244 303
Prêts, autres immobilisations financières						1 193
Total immobilisations financières	**-**	**9 859 736**	**10 043**	**-**	**-**	**13 245 496**
TOTAL GENERAL	**-**	**9 859 736**	**10 043**	**-**	**24 732**	**14 045 159**

Etat des amortissements

	Durée utilisation	Mode amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations				Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
				Ventilation des dotations				Ventilation des diminutions			
				Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 à 3 ans	Linéaire	32 220							2 682	29 538
Total immobilisations incorporelles			**32 220**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 682**	**29 538**
Constructions sur sol propre	20 ans	Linéaire	112 853		28 213						141 066
Installations techniques	5 ans	Linéaire	25 680		-						25 680
Matériel de transport	5 ans	Linéaire	76 113		11 430					22 050	65 493
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	3 à 7 ans	Linéaire	9 220		672						9 892
Total immobilisations corporelles			**223 866**	**-**	**40 315**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22 050**	**242 131**
Autres participations											-
Prêts, autres immobilisations financières											-
Total immobilisations financières			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GENERAL			**256 086**	**-**	**40 315**	**-**	**-**	**-**	**-**	**24 732**	**271 669**

Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Litiges		156 621			156 621
Gros entretien et grandes révisions	298 410				298 410
TOTAL	298 410	156 621			455 030

ANNEXE

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

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	283 140				283 140
Sur titres de participation	662 180				662 180
Sur autres immobilisations financières	116 136				116 136
Sur stocks et en cours	259 522				259 522
Sur comptes clients	46 212	7 635	19 270		34 577
TOTAL	1 367 190	7 635	19 270		1 355 555
TOTAL GENERAL	1 665 600	164 256	19 270		1 810 585
Dont dotations et reprises d'exploitation		164 256	19 270		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	116 136		116 136
Autres immobilisations financières	1 193	1 193	
Clients douteux ou litigieux	40 775	40 775	
Autres créances clients	382 094	382 094	
Taxe sur la valeur ajoutée	16 856	16 856	
Divers état et autres collectivités publiques	1 452	1 452	
Groupe et associés	10 891 758	5 254 996	5 636 762
Débiteurs divers	807 248	807 248	
Charges constatées d'avance	84 247	84 247	
TOTAL	12 341 761	6 588 863	5 752 898

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	797 937	797 937		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	8 836 336	793 946	3 290 398	4 751 992
Emprunts et dettes financières divers	154 182	154 182		
Fournisseurs et comptes rattachés	368 316	368 316		
Personnel et comptes rattachés	123 563	123 563		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	98 177	98 177		
Impôts sur les bénéfices	205 600	205 600		
Taxe sur la valeur ajoutée	64 217	64 217		
Autres impôts taxes et assimilés	141 843	141 843		
Groupe et associés	1 012 861	1 012 861		
Autres dettes	5 279 077	5 279 077		
Produits constatés d'avance	94 965	94 965		
TOTAL	17 177 074	9 134 684	3 290 398	4 751 992
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 472 100			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 074 235			

Les autres dettes d'élèvent à 5 279 077 € au 31 décembre 2025. Elles se composent principalement des avances de trésorerie d'autres entités pour 4 476 140 €.

ANNEXE

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

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
PARTS SOCIALES	170. 0000	9 561			9 561

Capital social d'un montant de 1 625 370,00 Euros est décomposé en 9 561 titres d'une valeur nominale de 170,00 Euros.

Autres immobilisations incorporelles

(Code du Commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

	Valeurs	Taux d'amortissement
LOGICIELS	8 538	100. 00
LOGICIELS GED	21 000	33. 33

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéraire	20 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 7 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

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

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des matières et marchandises

(PCG Art. 831-2)

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais
commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du CUMP.

ANNEXE

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

Variation détaillée des stocks et des en-cours

Stocks et en-cours		
Postes	31/12/2025	31/12/2024
Matières premières et autres approvisionnements		
Encours de production		
Produits finis		
Marchandises	16 154 702	16 168 263
Total	**16 154 702**	**16 168 263**

Dépréciation des stocks

(PCG 831-2/3.2 et 831-2/6)

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Dépréciations des stocks et en-cours			
Postes	31/12/2025	31/12/2024	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements			
Encours de production			
Produits finis			
Marchandises	259 522	259 522	cas par cas - lorsque valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable
Total	**259 522**	**259 522**	

Evaluation des créances et des dettes

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

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

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.

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

Disponibilités en Euros

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

ANNEXE

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	344 291
Autres créances	10 333
Total	354 624

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	66 638
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 236
Dettes fiscales et sociales	243 875
Total	418 750

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	84 247
Total	84 247
Produits constatés d'avance	**Montant**
Produits d'exploitation	94 965
Total	94 965

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	21 617 351
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	21 617 351
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	21 617 351
Variation en cours d'exercice	
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	21 617 351
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	0
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	0

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	2
Agents de maîtrise et techniciens	1
Employés	16
Total	19

L'effectif moyen est de 19 salariés sur l'exercice 2025.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Dettes garanties par des sûretés réelles

Dettes garanties par des sûretés réelles		
	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 634 274	8 788 017

Engagements financiers

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		8 819 304
Hypothèque et/ou Inscription en Privilège Pre	3 490 649	
Cautionnements solidaires par SNC MAINE DRIL	5 297 368	
Crédit-bail	31 287	
Total (1)		8 819 304

Engagements reçus

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite. Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite. Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

Indemnité de départ à la retraite

Tranches d'âges	Engagement à	Montant
65 ans	moins d'un an	
60 à 64 ans	1 à 5 ans	31 744
55 à 59 ans	6 à 10 ans	1 213
45 à 54 ans	11 à 20 ans	7 518
35 à 44 ans	21 à 30 ans	
moins de 35 ans	plus de 30 ans	
Engagement total		40 475

ANNEXE

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

Hypothèses de calculs retenues

L'évaluation de l'engagement au titre des indemnités de fin de carrière est déterminée à partir :

* des données propres à chacun des salariés de la société :
- Années de naissance et d'entrée dans l'entreprise,
- Salaires annuel en euros,
- Catégories de personnels,
- Sexe.

* de facteurs externes qui influencent le montant de l'indemnité, dont le calcul s'effectue salarié par salarié.

L'estimation des engagements de départ à la retraite s'effectue selon la méthode prospective, « Projected Unit Credit Method with Service Prorate », qui consiste à prendre en compte pour chaque salarié l'ancienneté acquise en fin de carrière et à niveler l'engagement sur la durée restant à courir.
L'indemnité de fin de carrière au départ en retraite est actualisée et pondérée des probabilités de vie et de présence dans l'entreprise puis répartie uniformément sur la durée totale de service du salarié dans l'entreprise. Elle est augmentée des charges sociales patronales et si nécessaire de la contribution assise sur les indemnités de mise en retraite dues par l'entreprise au titre de l'article L137-12 du code de la Sécurité sociale. La fraction qui correspond à la durée de service déjà effectuée à la date d'évaluation représente le montant de l'engagement de la société envers le salarié.

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 40 475 euros.

La dette actuarielle est déterminée à partir des paramètres généraux suivants :
o Année de calcul : 2025
o Taux d'actualisation : 3.96 %
o Méthode de calcul : Prospective - Normes IFRS (Avenant ANC du 5 novembre 2021)
o Convention collective : Commerce de détail et de gros à prédominance alimentaire
o Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
o Table de mortalité : TV 88/90

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :
- Age de départ prévu (sauf dérogation individuelle)
o 64 ans pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 64 ans pour la catégorie : Cadres

- Progression de salaires
o 1% Constant pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 1% Constant pour la catégorie : Cadres

- Taux de rotation
o 1 % constant pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 1 % constant pour la catégorie : Cadres

- Taux de charges sociales patronales
o 30 % pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 35 % pour la catégorie : Cadres

La dette actuarielle ne fait l'objet ni d'une inscription au bilan, sous forme de provision, ni d'une externalisation auprès d'un organisme d'assurance.

ANNEXE

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

Engagement en matière de crédit-bails

Engagements de crédit-bail		
Contrats de crédit-bail	Montant des redevances restant à payer à la clôture de l'exercice	Prix d'achat résiduel
Crédit-bail mobilier	31 287	550

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Société **A. Renseignements détaillés**	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
- Filiales détenues à + de 50%											
- ARIANE INVESTISSEMENT CORPOR	10 000	253 907-	100.00	6 123	6 123	163 288			842.00-		devi se USD
- SCV LES CHALETS DU SOLEIL	10 000	741 589-	99.99	9 999	9 999	992 785			148 607.96-		
- SNC SOCIETE DU MAINE DRILHON	2 286 735	11 508 787	99.99	1 607 840	1 607 840	441 549	5 297 368	10 607 922.00	1 412 602.00		
- SCV SCCV LE MAS METOUT	10 000	7 150-	99.99	9 999	9 999				7 150.38-	8 822	
- SA SOLIERE	250 000	13 242 985	99.95	6 226 490	6 226 490			946 509.00	390 669.34-		
- SCEA SCEA DU DOMAINE DE CHEZ	916 066	1 541 096	99.95	1 970 913	1 970 913			333 560.85	19 450.89		
- SCEA SCEA ABECASSIS BORDEAUX	1 504 000	1 305 862-	99.93	758 484	758 484	5 636 762		519 584.22	357 067.95-		
- SC DOMAINE DE BARJAC	257 213	645 183	99.70	1 061 045	653 475			212 366	157 472	152 795	
- SC DU MAS DE RANCHIER	411 612	134 940	99.60	229 649	141 436			29 491	28 650	28 713	
- SCEA SCEA LA REINJARDRIE	10 000	48 511	99.00	9 900	9 900	387 597		717 783.22	48 510.99		
- SCI DOMAINE DE L'AGATHEE	468 690	26 614	98.00	381 122	234 725			42 289	21 217	20 215	
- 9121-5350 QUEBEC INC	120	19 125	75.00	98	98	1 137 488			537-		devi se CAD
- SNC FONCIERE ET AGRICOLE DU	896 000	445 687	75.00	672 000	672 000	891 369		1 425 634.86	190 882.21	130 301	
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
- SCEA SCEA TERRES DE BROUSSAN	1 524	86 260	50.00	137 204	137 204	263 272		114 395	71 789	70 905	
- SARL SOPHIA	40 000	278 311-	50.00	20 000					30-		
- SAS STE D'EXPLO.AGRICOLE DOM	304 898	1 941 922	10.00	26 463	26 463	759 184		1 334 264	150 224		
B. Renseignements globaux											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

COMPAGNIE IMMOBILIERE SARL

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

COMPAGNIE IMMOBILIERE SARL
Domaine de Berthaud
30800 SAINT-GILLES

Aux Associés,

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 COMPAGNIE IMMOBILIERE SARL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes de l'annexe des comptes annuels « Changement de méthode », concernant l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, venant modifier l'ANC 2014-03, et « Autres informations », concernant le changement de présentation des avances de trésorerie du groupe.

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes - Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris - SAS au capital de 7 905 826 €. Siège social : 3, rue d'Héliopolis - 75017 PARIS. RCS PARIS 811 599 406. TVA n° FR 66 811 599 406. SIRET 811 599 406 00410. Code APE 6920Z. PKF Arsilon Commissariat aux Comptes est membre de PKF Global, le réseau des entités membres de PKF International Limited, dont chaque membre est une entité juridique distincte et indépendante vis-à-vis de laquelle aucune responsabilité ne saurait être recherchée pour une quelconque action ou inaction d'une autre entité membre ou société correspondante.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Comme mentionné ci-avant, la note « Changement de méthode » de l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, venant modifier l'ANC 2014-03.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables appliqués par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du 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 gérant.

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 Cognac, le 20 mai 2026

Le Commissaire aux comptes
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes

Signé par Vincent Nobileau
Le 20 mai 2026

ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES
doc_3dn1
tx_xyQZqgvQ0JXP

Vincent NOBILEAU

BILAN ACTIF

	ACTIF	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Frais d'établissement (II)						
	Immobilisations incorporelles :						
	Frais de développement						
	Conces., brevets, licences, marques, procédés, solutions infor., droits et valeurs similaires	29 538	29 538				
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles						
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles :						
	Terrains	100 000		100 000	100 000		
	Constructions	564 263	424 206	140 057	168 270	28 213-	16. 77-
	Install. techniques, matériel et outillage indus.	25 680	25 680	0	0		
	Autres immobilisations corporelles	80 182	75 385	4 797	15 340	10 543-	68. 73-
	En cours, avances et acomptes						
	Immobilisations financières (1) :						
	Participations	13 128 168	662 180	12 465 988	12 476 031	10 043-	0. 08-
	Créances rattachées à des participations	116 136	116 136		9 859 736	9 859 736-	100. 00-
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	1 193		1 193	1 193		
	Total de l'actif immobilisé (III)	14 045 160	1 333 124	12 712 035	22 620 570	9 908 535-	43. 80-
ACTIF CIRCULANT	**Stocks et en-cours :**						
	Matières premières et autres approvision.						
	En-cours de production						
	Produits finis						
	Marchandises	16 154 702	259 522	15 895 180	15 908 741	13 561-	0. 09-
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (2) :						
	Créances Clients et Comptes rattachés	422 870	34 577	388 293	268 249	120 044	44. 75
	Autres créances	11 717 314		11 717 314	879 421	10 837 894	NS
	Charges constatées d'avance	84 247		84 247	54 876	29 372	53. 52
	Capital souscrit appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement :						
	Actions propres						
	Autres titres						
	Instruments fi. à terme et jetons détenus						
	Disponibilités	3 482 058		3 482 058	1 929	3 480 129	NS
	Total de l'actif circulant (IV)	31 861 191	294 099	31 567 093	17 113 216	14 453 877	84. 46
	Frais d'émission des emprunts (V)						
	Primes de remboursement des emprunts (VI)						
	Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)						
	TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	45 906 351	1 627 223	44 279 128	39 733 786	4 545 342	11. 44

(1) Dont à moins d'un an 1 193
(2) Dont à moins d'un an

Nicolas BERNARD

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

BILAN PASSIF

	PASSIF	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 1 625 370)	1 625 370	1 625 370		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	96 496	96 496		
	Ecarts de réévaluation				
	Ecarts d'équivalence				
	Réserves				
	Réserve légale	162 537	162 537		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves	4 024 661	24 661	4 000 000	NS
	Report à nouveau	15 708 287	15 494 218	214 069	1.38
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	5 029 673	4 214 069	815 604	19.35
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total des capitaux propres (I)	26 647 023	21 617 351	5 029 673	23.27
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs				
	Avances conditionnées				
	Total autres fonds propres (I bis)				
PROVISIONS	Provisions pour risques	156 621		156 621	
	Provisions pour charges	298 410	298 410		
	Total des provisions (II)	455 030	298 410	156 621	52.49
DETTES (1)	**Dettes financières**				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 634 274	9 684 031	49 757-	0.51-
	Emprunts et dettes financières diverses	1 167 043	1 717 860	550 817-	32.06-
	Instruments financiers à terme				
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		825	825-	100.00-
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	368 316	328 366	39 950	12.17
	Dettes fiscales et sociales	633 400	447 937	185 463	41.40
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	5 279 077	5 449 079	170 002-	3.12-
	Produits constatés d'avance	94 965	189 929	94 964-	50.00-
	Total des dettes (III)	17 177 074	17 818 026	640 951-	3.60-
	Ecarts de conversion passif (IV)				
	TOTAL GENERAL DU PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	44 279 128	39 733 786	4 545 342	11.44

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an — 9 134 684 — 10 841 567

Nicolas BERNARD

Document soumis au contrôle du commissaire aux comptes

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2024 12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises	75 000		75 000	7 587	67 413	888. 52
Production vendue de biens						
Production vendue de services	2 796 137		2 796 137	2 980 761	184 624-	6. 19-
Montant net du chiffre d'affaires	2 871 137		2 871 137	2 988 348	117 211-	3. 92-
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions						
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			19 270	179 912	160 642-	89. 29-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles						
Autres produits			191 349	9 241	182 108	NS
Total des Produits d'exploitation (I)			3 081 756	3 177 500	95 744-	3. 01-
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises				2 000	2 000-	100. 00-
Variation de stock			13 561	1 882	11 679	620. 56
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock						
Autres achats et charges externes (1)			1 221 951	1 563 396	341 445-	21. 84-
Impôts, taxes et versements assimilés			366 017	326 644	39 373	12. 05
Salaires			813 601	840 316	26 715-	3. 18-
Cotisations sociales			276 745	271 426	5 319	1. 96
Dotations aux amortissements et aux dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			40 315	49 113	8 798-	17. 91-
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			7 635	23 092	15 457-	66. 94-
Dotations aux provisions			156 621		156 621	
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						
Autres charges			16 386	33 469	17 083-	51. 04-
Total des Charges d'exploitation (II)			2 912 831	3 111 337	198 506-	6. 38-
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			168 925	66 163	102 762	155. 32
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier			32 108	29 062		
: Redevance de crédit bail immobilier						

Nicolas BERNARD

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1 Euros	Ecart N / N-1 %
Produits financiers				
De participation (2)	514 652	4 471 061	3 956 409-	88. 49-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)	168 194	241 060	72 866-	30. 23-
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières	4 938 681		4 938 681	
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des produits financiers (V)	5 621 526	4 712 122	909 405	19. 30
Charges financieres				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	551 388	633 363	81 975-	12. 94-
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	10 043		10 043	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total des charges financières (VI)	561 431	633 363	71 932-	11. 36-
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	5 060 096	4 078 759	981 337	24. 06
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	5 229 021	4 144 922	1 084 099	26. 15
Produits exceptionnels (VII)		70 254	70 254-	100. 00-
Charges exceptionnelles (VIII)		1 107	1 107-	100. 00-
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		69 147	69 147-	100. 00-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	199 348		199 348	
Total des produits (I+III+V+VII)	8 703 283	7 959 876	743 407	9. 34
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 673 610	3 745 807	72 197-	1. 93-
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	5 029 673	4 214 069	815 604	19. 35

(2) Dont produits concernant les entreprises liées	682 846	4 712 122
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées	79 225	96 275

Nicolas BERNARD

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 44 279 128.04 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 871 137.17 Euros et dégageant un bénéfice de 5 029 672.89 Euros .

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 .

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société a procédé à la cession de la totalité des parts sociales de la société SNC LA FOSSE au cours de cet exercice clos au 31 décembre 2025.

En outre, le conflit entre l'Ukraine et la Russie, qui est toujours en cours, n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité et les résultats de la société au cours de cet exercice. Notre groupe demeure néanmoins vigilante quant à l'évolution de ce conflit, ainsi que, plus généralement, des tensions géopolitiques et des conflits émergents, compte tenu des incertitudes liées au contexte international à la date d'arrêté des comptes.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels de l'exercice sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier le règlement des Normes Comptables N° 2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissements des dits comptes annuels. Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- indépendance des exercices.

Outre le changement de méthode comptable lié à l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, le principe de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre a été respecté.

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

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Changement de méthode

Les changements de méthode de présentation, survenus au cours de l'exercice, sont les suivants :

La première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement méthode comptable au sens de l'article L 123-17 du Code de commerce.

S'agissant d'un changement de règlementation comptable au sens de l'article 122-1 du PCG, il n'a pas à être justifié.

Les modalités de mise en œuvre, notamment celles relatives à la première application, figurent à l'article 27 dudit règlement, qui précise que :

- Les dispositions du présent règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.
- Lors du premier exercice d'application, les entités présentent le bilan et le compte de résultat conformément aux modèles figurant dans le présent règlement.
- Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent l'exercice de première application sont présentés selon ces modèles, le cas échéant, en procédant à des reclassements.

Ce règlement modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement.

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

A compter du 1°" janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du PCG, le résultat exceptionnel comprend :

- les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- les changements de méthodes comptables 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.

Au 31 décembre 2024, le résultat exceptionnel de 69 147 € était composé de produit exceptionnel pour 70 254 €, correspondant aux dégrèvement de taxes foncières, et des charges exceptionnelles de 1 107 €, correspondant à des amendes et pénalités.
Au 31 décembre 2025, il n'y a plus de résultat exceptionnel. Les dégrèvements de taxes foncières sont désormais en "Autres produits" pour 62 999 € et les pénalités et amendes sont en "Autres charges" pour 170 €

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

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

», dans d'autres postes de charges ou de produits.

Au 31 décembre 2024, les transferts de charges étaient de 144 994 €, dont 137 659 € de remboursement d'assurance et 7 335 € d'indemnité journalières.
Au 31 décembre 2025, les remboursements d'assurances sont désormais en "Autres produits" pour 96 450 €. Les indemnités journalières, quand elles sont applicables, sont désormais affectées en diminution des "Salaires"

2- Présentation de la colonne comparative (exercice 2024)

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative "31/12/2024", entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Dans le compte de résultat :

* Le poste "Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges" a été renommé en "Reprises sur amortissements, dépréciation et provisions". Les transferts de charges présents en N-1 dans ce poste ont été maintenus dans la colonne comparative.
* Les postes détaillés de charges et produits exceptionnels (Produits / Charges exceptionnels sur opération de gestion, Produits / Charges exceptionnels sur opération en capital, Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges et dotations exceptionnelles aux amortissements & provisions) ont été réa?ectées sur les lignes globalisées : Charges exceptionnelles et produits exceptionnels.

Dans le Bilan :
* les immobilisations incorporelles en cours et immobilisations corporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
* la ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;
* La ligne «instruments financiers à terme et jetons détenus» a été créée à l'actif du bilan entre les rubriques « Valeurs mobilières de placement » et « Disponibilités »
* La ligne «instruments financiers à terme» a été créée au passif du bilan au sein des dettes financières
* La ligne «Concours bancaires courants» présent au passif du bilan en 2024 pour 1 236 748 € a été regroupé sur la ligne «Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit»

Informations générales complémentaires

Transactions avec les parties liées :

Toutes les transactions avec les parties liées concernent des transactions effectuées avec des entreprises liées et sont conclues à des conditions normales de marché.

Impôts sur les bénéfices Intégration fiscale :

Acompter du01/01/2021, la société Compagnie Immobilière SARL (Société Mère) et les filiales SA SOLIERE et SCEA Du Domaine de Chez Touchard sont comprises dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe.

Autres informations :

Les avances de trésorerie du groupe présent en "Créances rattachées à des participations" représentaient 9 859 736€ au 31 décembre 2024. En 2025, le montant des avances de trésorerie du groupe présent en "Autres créances" représentent 10 885 506€.

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Afin d'harmoniser les pratiques au sein du groupe, les avances de trésorerie à l'actif du bilan figurent, au 31 décembre 2025, dans le poste "Autres créances", alors qu'elles étaient présentées au titre de l'exercice précédent dans le poste "Créances rattachées à des participations". Ce reclassement constitue un changement de présentation sans incidence sur le résultat.

Informations complémentaires :

Un contrôle fiscal sur les exercices 2022, 2023 et 2024 est en cours. L'administration fiscale n'a pas encore communiquée ses conclusions définitives au moment de l'arrêté des comptes annuels clos au 31 décembre 2025. Le risque a été provisionné pour un montant de 156 621€ dans les comptes clos au 31 décembre 2025.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture	Augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Autres postes d'immobilisations incorporelles	32 220					
Total immobilisations incorporelles	**32 220**	-	-	-	-	-
Terrains	100 000					
Constructions sur sol propre	564 263					
Installations techniques	25 680					
Matériel de transport	91 073					
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	9 600			1 559		
Total immobilisations corporelles	**790 616**	-	-	**1 559**	-	-
Autres participations	23 114 082					
Prêts, autres immobilisations financières	1 193					
Total immobilisations financières	**23 115 275**	-	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	**23 938 111**	-	-	**1 559**	-	-

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

	Diminutions					Montant brut à la clôture
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	A destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
Autres postes d'immobilisations incorporelles					2 682	29 538
Total immobilisations incorporelles	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 682**	**29 538**

Terrains						100 000
Constructions sur sol propre						564 263
Installations techniques						25 680
Matériel de transport					22 050	69 023
Matériel de bureau et informatique, Mobilier						11 159
Total immobilisations corporelles	**-**	**-**	**-**	**-**	**22 050**	**770 125**

Autres participations		9 859 736	10 043			13 244 303
Prêts, autres immobilisations financières						1 193
Total immobilisations financières	**-**	**9 859 736**	**10 043**	**-**	**-**	**13 245 496**
TOTAL GENERAL	**-**	**9 859 736**	**10 043**	**-**	**24 732**	**14 045 159**

Etat des amortissements

	Durée utilisation	Mode amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations				Diminutions			Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
				Ventilation des dotations				Ventilation des diminutions			
				Complément s liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionne lles	Eléments transférés à l'actif circulant	Eléments cédés	Eléments mis hors service	
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 à 3 ans	Linéaire	32 220							2 682	29 538
Total immobilisations incorporelles			**32 220**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2 682**	**29 538**
Constructions sur sol propre	20 ans	Linéaire	112 853		28 213						141 066
Installations techniques	5 ans	Linéaire	25 680		-						25 680
Matériel de transport	5 ans	Linéaire	76 113		11 430					22 050	65 493
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	3 à 7 ans	Linéaire	9 220		672						9 892
Total immobilisations corporelles			**223 866**	**-**	**40 315**	**-**	**-**	**-**	**-**	**22 050**	**242 131**
Autres participations											-
Prêts, autres immobilisations financières											-
Total immobilisations financières			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL GENERAL			**256 086**	**-**	**40 315**	**-**	**-**	**-**	**-**	**24 732**	**271 669**

Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Litiges		156 621			156 621
Gros entretien et grandes révisions	298 410				298 410
TOTAL	298 410	156 621			455 030

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations corporelles	283 140				283 140
Sur titres de participation	662 180				662 180
Sur autres immobilisations financières	116 136				116 136
Sur stocks et en cours	259 522				259 522
Sur comptes clients	46 212	7 635	19 270		34 577
TOTAL	1 367 190	7 635	19 270		1 355 555
TOTAL GENERAL	1 665 600	164 256	19 270		1 810 585
Dont dotations et reprises					
d'exploitation		164 256	19 270		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	116 136		116 136
Autres immobilisations financières	1 193	1 193	
Clients douteux ou litigieux	40 775	40 775	
Autres créances clients	382 094	382 094	
Taxe sur la valeur ajoutée	16 856	16 856	
Divers état et autres collectivités publiques	1 452	1 452	
Groupe et associés	10 891 758	5 254 996	5 636 762
Débiteurs divers	807 248	807 248	
Charges constatées d'avance	84 247	84 247	
TOTAL	12 341 761	6 588 863	5 752 898

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	797 937	797 937		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	8 836 336	793 946	3 290 398	4 751 992
Emprunts et dettes financières divers	154 182	154 182		
Fournisseurs et comptes rattachés	368 316	368 316		
Personnel et comptes rattachés	123 563	123 563		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	98 177	98 177		
Impôts sur les bénéfices	205 600	205 600		
Taxe sur la valeur ajoutée	64 217	64 217		
Autres impôts taxes et assimilés	141 843	141 843		
Groupe et associés	1 012 861	1 012 861		
Autres dettes	5 279 077	5 279 077		
Produits constatés d'avance	94 965	94 965		
TOTAL	17 177 074	9 134 684	3 290 398	4 751 992
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 472 100			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 074 235			

Les autres dettes d'élèvent à 5 279 077 € au 31 décembre 2025. Elles se composent principalement des avances de trésorerie d'autres entités pour 4 476 140 €.

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
PARTS SOCIALES	170. 0000	9 561			9 561

Capital social d'un montant de 1 625 370,00 Euros est décomposé en 9 561 titres d'une valeur nominale de 170,00 Euros.

Autres immobilisations incorporelles

(Code du Commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

	Valeurs	Taux d'amortissement
LOGICIELS	8 538	100. 00
LOGICIELS GED	21 000	33. 33

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéraire	20 ans
Matériels et outillages	Linéaire	5 ans
Matériel de transport	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 7 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la clôture de l'exercice.

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des matières et marchandises

(PCG Art. 831-2)

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais
commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks sont évalués suivant la méthode du CUMP.

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Variation détaillée des stocks et des en-cours

Stocks et en-cours		
Postes	31/12/2025	31/12/2024
Matières premières et autres approvisionnements		
Encours de production		
Produits finis		
Marchandises	16 154 702	16 168 263
Total	**16 154 702**	**16 168 263**

Dépréciation des stocks

(PCG 831-2/3.2 et 831-2/6)

Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

Dépréciations des stocks et en-cours			
Postes	31/12/2025	31/12/2024	Méthode utilisée pour le calcul de la dépréciation
Matières premières et autres approvisionnements			
Encours de production			
Produits finis			
Marchandises	259 522	259 522	cas par cas - lorsque valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable
Total	**259 522**	**259 522**	

Evaluation des créances et des dettes

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

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

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.

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

Disponibilités en Euros

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

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	344 291
Autres créances	10 333
Total	354 624

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	66 638
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	108 236
Dettes fiscales et sociales	243 875
Total	418 750

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	84 247
Total	84 247
Produits constatés d'avance	**Montant**
Produits d'exploitation	94 965
Total	94 965

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	21 617 351
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	21 617 351
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	21 617 351
Variation en cours d'exercice	
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	21 617 351
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	0
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	0

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	2
Agents de maîtrise et techniciens	1
Employés	16
Total	19

L'effectif moyen est de 19 salariés sur l'exercice 2025.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Dettes garanties par des sûretés réelles

Dettes garanties par des sûretés réelles		
	Montant à la clôture de l'exercice	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 634 274	8 788 017

Engagements financiers

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		8 819 304
Hypothèque et/ou Inscription en Privilège Pre	3 490 649	
Cautionnements solidaires par SNC MAINE DRIL	5 297 368	
Crédit-bail	31 287	
Total (1)		8 819 304

Engagements reçus

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite. Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite. Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

Indemnité de départ à la retraite

Tranches d'âges	Engagement à	Montant
65 ans	moins d'un an	
60 à 64 ans	1 à 5 ans	31 744
55 à 59 ans	6 à 10 ans	1 213
45 à 54 ans	11 à 20 ans	7 518
35 à 44 ans	21 à 30 ans	
moins de 35 ans	plus de 30 ans	
Engagement total		40 475

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Hypothèses de calculs retenues

L'évaluation de l'engagement au titre des indemnités de fin de carrière est déterminée à partir :

* des données propres à chacun des salariés de la société :
- Années de naissance et d'entrée dans l'entreprise,
- Salaires annuel en euros,
- Catégories de personnels,
- Sexe.

* de facteurs externes qui influencent le montant de l'indemnité, dont le calcul s'effectue salarié par salarié.

L'estimation des engagements de départ à la retraite s'effectue selon la méthode prospective, « Projected Unit Credit Method with Service Prorate », qui consiste à prendre en compte pour chaque salarié l'ancienneté acquise en fin de carrière et à niveler l'engagement sur la durée restant à courir.
L'indemnité de fin de carrière au départ en retraite est actualisée et pondérée des probabilités de vie et de présence dans l'entreprise puis répartie uniformément sur la durée totale de service du salarié dans l'entreprise. Elle est augmentée des charges sociales patronales et si nécessaire de la contribution assise sur les indemnités de mise en retraite dues par l'entreprise au titre de l'article L137-12 du code de la Sécurité sociale. La fraction qui correspond à la durée de service déjà effectuée à la date d'évaluation représente le montant de l'engagement de la société envers le salarié.

A la clôture de l'exercice, le montant de la "dette actuarielle" en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) s'élève à 40 475 euros.

La dette actuarielle est déterminée à partir des paramètres généraux suivants :
o Année de calcul : 2025
o Taux d'actualisation : 3.96 %
o Méthode de calcul : Prospective - Normes IFRS (Avenant ANC du 5 novembre 2021)
o Convention collective : Commerce de détail et de gros à prédominance alimentaire
o Initiative du départ : Le départ intervient à l'initiative du salarié.
o Table de mortalité : TV 88/90

En ce qui concerne les paramètres des catégories, ont été retenus :
- Age de départ prévu (sauf dérogation individuelle)
o 64 ans pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 64 ans pour la catégorie : Cadres

- Progression de salaires
o 1% Constant pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 1% Constant pour la catégorie : Cadres

- Taux de rotation
o 1 % constant pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 1 % constant pour la catégorie : Cadres

- Taux de charges sociales patronales
o 30 % pour la catégorie : Ensemble du personnel
o 35 % pour la catégorie : Cadres

La dette actuarielle ne fait l'objet ni d'une inscription au bilan, sous forme de provision, ni d'une externalisation auprès d'un organisme d'assurance.

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

ANNEXE

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

Engagement en matière de crédit-bails

Engagements de crédit-bail		
Contrats de crédit-bail	Montant des redevances restant à payer à la clôture de l'exercice	Prix d'achat résiduel
Crédit-bail mobilier	31 287	550

Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Société **A. Renseignements détaillés**	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
- Filiales détenues à + de 50%											
- ARIANE INVESTISSEMENT CORPOR	10 000	253 907-	100.00	6 123	6 123	163 288			842.00-		devi se USD
- SCV LES CHALETS DU SOLEIL	10 000	741 589-	99.99	9 999	9 999	992 785			148 607.96-		
- SNC SOCIETE DU MAINE DRILHON	2 286 735	11 508 787	99.99	1 607 840	1 607 840	441 549	5 297 368	10 607 922.00	1 412 602.00		
- SCV SCCV LE MAS METOUT	10 000	7 150-	99.99	9 999	9 999				7 150.38-	8 822	
- SA SOLIERE	250 000	13 242 985	99.95	6 226 490	6 226 490			946 509.00	390 669.34-		
- SCEA SCEA DU DOMAINE DE CHEZ	916 066	1 541 096	99.95	1 970 913	1 970 913			333 560.85	19 450.89		
- SCEA SCEA ABECASSIS BORDEAUX	1 504 000	1 305 862-	99.93	758 484	758 484	5 636 762		519 584.22	357 067.95-		
- SC DOMAINE DE BARJAC	257 213	645 183	99.70	1 061 045	653 475			212 366	157 472	152 795	
- SC DU MAS DE RANCHIER	411 612	134 940	99.60	229 649	141 436			29 491	28 650	28 713	
- SCEA SCEA LA REINJARDRIE	10 000	48 511	99.00	9 900	9 900	387 597		717 783.22	48 510.99		
- SCI DOMAINE DE L'AGATHEE	468 690	26 614	98.00	381 122	234 725			42 289	21 217	20 215	
- 9121-5350 QUEBEC INC	120	19 125	75.00	98	98	1 137 488			537-		devi se CAD
- SNC FONCIERE ET AGRICOLE DU	896 000	445 687	75.00	672 000	672 000	891 369		1 425 634.86	190 882.21	130 301	
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
- SCEA SCEA TERRES DE BROUSSAN	1 524	86 260	50.00	137 204	137 204	263 272		114 395	71 789	70 905	
- SARL SOPHIA	40 000	278 311-	50.00	20 000					30-		
- SAS STE D'EXPLO.AGRICOLE DOM	304 898	1 941 922	10.00	26 463	26 463	759 184		1 334 264	150 224		
B. Renseignements globaux											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

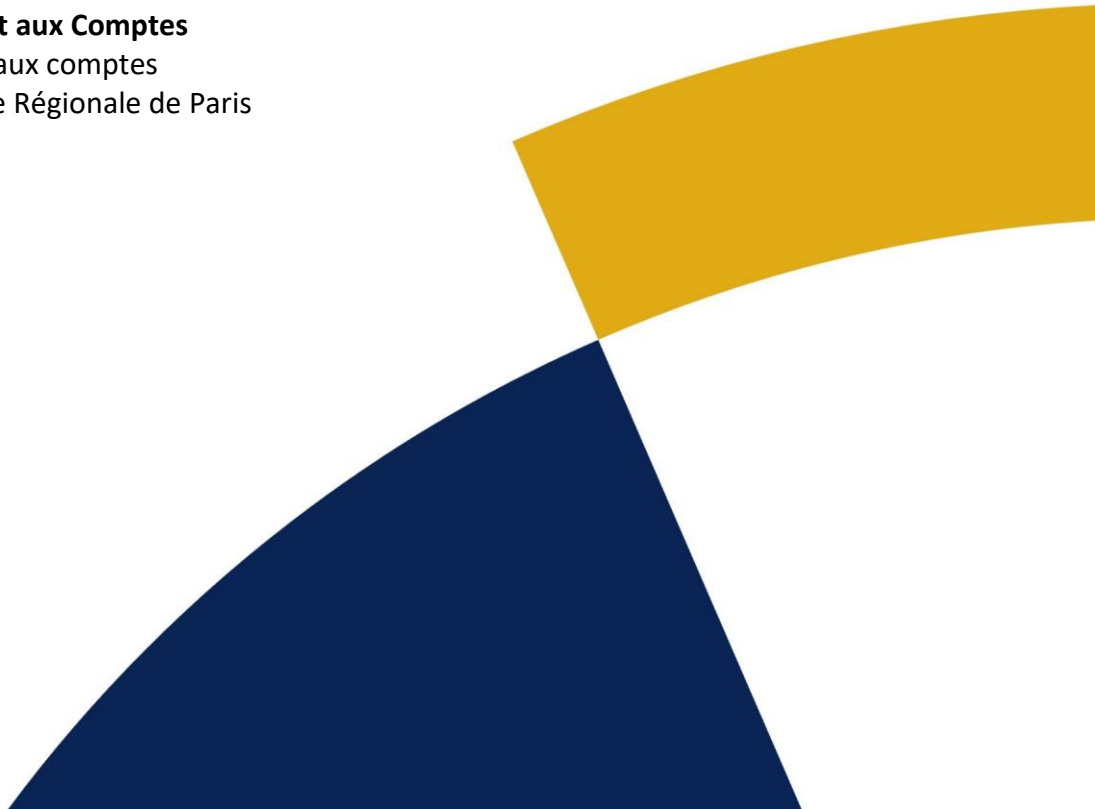
Document soumis au contrôle
du commissaire aux comptes

COMPAGNIE IMMOBILIERE SARL

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes
Société de commissariat aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

Aux Associés
COMPAGNIE IMMOBILIERE SARL
Domaine de Berthaud
30800 SAINT-GILLES

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.223-17 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.223-17 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée, en application des dispositions de l'article L. 223-19 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée dont l'exécution se serait poursuivie au cours de exercice écoulé.

Fait à Cognac, le 20 mai 2026

Le Commissaire aux comptes
PKF Arsilon Commissariat aux Comptes

Signé par Vincent Nobileau
Le 20 mai 2026

ORDRE DES EXPERTS-COMPTABLES
doc_Kz27
tx_xyQZqgvQ0JXP

Vincent NOBILEAU

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes
4, rue de Segonzac
16100 Cognac

05 45 82 40 90
www.pkf-arsilon.com

PKF Arsilon Commissariat aux Comptes - Société de Commissariat aux Comptes membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris - SAS au capital de 7 905 826 €. Siège social : 3, rue d'Héliopolis - 75017 PARIS. RCS PARIS 811 599 406. TVA n° FR 66 811 599 406. SIRET 811 599 406 00410. Code APE 6920Z. PKF Arsilon Commissariat aux Comptes est membre de PKF Global, le réseau des entités membres de PKF International Limited, dont chaque membre est une entité juridique distincte et indépendante vis-à-vis de laquelle aucune responsabilité ne saurait être recherchée pour une quelconque action ou inaction d'une autre entité membre ou société correspondante.