

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 16 JUIN 2026**

(...)

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes de l'exercice 2025

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

- après avoir entendu le rapport de gestion du Président,
- après avoir entendu le rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes,

APPROUVE lesdits rapports, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 tels qu'ils lui ont été présentés.

PREND ACTE de la présence de dépenses somptuaires et de charges non fiscalement déductibles, visées aux articles 39-4 et 39-5 du Code Général des Impôts, pour un montant de 22 089 €.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve les propositions du Président et, après avoir constaté que les comptes annuels font apparaître un bénéfice de 1 138 281,87 euros,

DECIDE d'affecter le bénéfice de l'exercice au compte "report à nouveau" qui passe ainsi de 12 817 988,17 euros à 13 956 270,04 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société sont de 17 910 389,44 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

(...)

Certifié conforme


SIXIEME RESOLUTION

Prise d'acte de la démission du Directeur Général

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Président et de la lettre de démission du Directeur Général en date du 5 juin 2026, prend acte de la démission de Monsieur Sébastien Jarlot de son mandat de Directeur Général de la Société, à effet au 30 juin 2026.

L'Assemblée Générale, prend acte que le Directeur Général, se considère totalement rempli de l'ensemble de ses droits à l'égard de la Société, pour ce jour comme pour le futur.

L'Assemblée Générale remercie le Directeur Général démissionnaire pour les services qu'il a rendus à la Société tout au long de l'exercice de son mandat, l'exempte de son préavis et lui donne quitus de l'exécution de son mandat.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

SEPTIEME RESOLUTION

Désignation d'un nouveau Directeur Général en remplacement

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Président et de la résolution ci-dessus, décide de désigner la société FILOTIMO, entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée au capital de 1 000 €, dont le siège est 1, avenue de Lattre de Tassigny – 94210 SAINT MAUR DES FOSSES, en cours d'immatriculation, contrôlée et dirigée par Monsieur Sébastien Jarlot, comme nouveau Directeur Général de la Société à compter du 1^{er} juillet 2026 et sous réserve de son immatriculation définitive.

Un contrat de mandat sera conclu à cet égard.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

(...)

NEUVIEME RESOLUTION

Pouvoirs

L'Assemblée générale DONNE TOUS POUVOIRS au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

COMPTES ANNUELS

EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

*certifié
conforme
la loi*

MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

47 BOULEVARD DIDEROT – 75012 PARIS

Sommaire

Bilan	2
Compte de résultat	5
Annexe	8

Bilan

Bilan Actif

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025			Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
		Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations Incorporelles				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	36 662,14	36 662,14		
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations Corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	353 406,56	272 997,48	80 409,08	41 229,56
	Immobilisations en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations Financières				
	Participations	2 909 873,40		2 909 873,40	2 905 573,40
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	74 736,59		74 736,59	72 089,97
TOTAL		3 374 678,69	309 659,52	3 065 019,07	3 018 892,93
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production	1 713 574,70		1 713 574,70	1 703 324,97
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	494 781,58		494 781,58	537 176,37
	Créances				
	Créances clients et comptes rattachés	2 522 228,79		2 522 228,79	391 762,96
	Autres créances	13 856 120,89		13 856 120,89	17 282 754,88
	Charges constatées d'avance	116 775,07		116 775,07	150 177,18
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				859 709,86
	Disponibilités	1 678 581,18		1 678 581,18	859 709,86
TOTAL		20 382 062,21		20 382 062,21	20 924 906,22
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler	20 000,00		20 000,00	
	Primes et remboursement des emprunts				
	Ecart de conversion et différences d'évaluation				
TOTAL ACTIF		23 776 740,90	309 659,62	23 467 081,28	23 941 441,15

Bilan Passif

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025	Du 01/07/2024 Au 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	Capital	3 594 654,00	3 594 654,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	359 465,40	359 465,40
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	12 817 988,17	11 721 315,05
PROVISIONS	Résultat de l'exercice	1 138 281,87	1 096 673,12
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	17 910 389,44	16 772 107,57
Total des autres fonds propres		0,00	0,00
DETTE FINANCIERE	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
DETTE FINANCIERE	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	1 252 542,93	3 626 786,31
	Emprunts et dettes financières diverses	1 849 808,29	1 992 030,68
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 129 663,32	448 392,67
	Dettes fiscales et sociales	1 267 801,51	896 564,54
	Dettes diverses		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 972,00	2 212,00
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance	46 903,79	203 347,38
TOTAL PASSIF	Total des dettes	5 556 691,84	7 169 333,58
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation		
TOTAL PASSIF		23 467 081,28	23 024 169,49

Compte de résultat

Compte de résultat 1/2

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024	
		France	Exportation		
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises Production vendue	6 418 098,39		6 418 098,39	5 076 777,90
	Montant net du chiffre d'affaires	6 418 098,39		6 418 098,39	5 076 777,90
	Production stockée			10 249,73	417 258,97
	Production immobilisée				
	Subventions			9 999,92	33 400,00
	Reprises sur amortissement, dépréciations et provisions				
	Reprises des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			14,98	33,90
	Total des produits d'exploitation			6 438 363,02	5 537 323,06
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			3 444 031,96	2 451 796,80
	Impôts, taxes et versements assimilés			90 876,22	87 272,32
	Salaires			1 817 678,02	2 909 429,21
	Charges sociales			873 370,92	1 069 367,69
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			20 187,88	16 917,82
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			1 974,08	158,53
	Total des charges d'exploitation			6 248 119,18	6 534 942,37
RESULTAT D'EXPLOITATION				190 243,84	-1 007 471,60
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée			1 701 897,92	1 138 249,79
	Perte supportée ou bénéfice transféré			375 804,58	453 460,55
Produits financiers	De participations			27 027,03	315 000,00
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé				
	Autres intérêts et produits assimilés			102 588,90	99 560,19
	Reprises sur provisions et transfert de charges				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières			600,00	
	Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers			130 215,93	414 560,19
Charges financières	Dotations aux amortissements et aux provisions			13 333,00	6 667,00
	Intérêts et charges assimilées			185 866,24	223 313,00
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			600,00	
	Charges nettes sur cessions de val. mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières			199 799,24	229 980,00
RESULTAT FINANCIER				-69 583,31	184 580,19

Compte de résultat 2/2

Etat exprimé en €

	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 446 753,87	-138 102,17
Produits exceptionnels	0,00	1 202 780,00
Charges exceptionnelles	6 000,00	22 500,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-6 000,00	1 180 280,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES	302 472,00	-4 643,00
TOTAL DES PRODUITS	8 270 476,87	8 332 913,04
TOTAL DES CHARGES	7 132 195,00	7 236 239,92
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 138 281,87	1 046 820,83

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

L'exercice social clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois, l'exercice précédent a une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 23 467 081,28 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 138 281,87 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 30/05/2026 par le gérant.

Il n'y pas eu d'évènements significatifs postérieurs à la clôture des comptes au 31 décembre 2025.

A la date de l'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les comptes annuels sont établis selon les règles énoncées par le plan comptable général suivant le règlement N° 2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et les principes généralement admis dans la profession.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises et escomptes de règlements obtenus.

Les biens de l'actif immobilisé susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

PARTICIPATIONS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoire.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

TRAITEMENTS DES OPERATIONS D'AVANT VENTE

Dans le cadre de son activité de promotion, la société engage des dépenses d'avant-vente pour les projets de construction.

Ces dépenses non encore refacturées aux sociétés portant les projets de construction immobilière post création sont comptabilisées au poste "Travaux en cours" évalué à 1 713 574,70 € au 31/12/2025. Il est composé de 27 programmes au 31 décembre 2025.

RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour les projets en CPI (Co Promotion immobilière), leur chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de préférence dite de l'avancement. Lorsqu'une perte globale sur affaire est identifiée, la perte sur la partie restant à réaliser est intégralement provisionnée (perte à terminaison) en provision pour risques et charges.

L'ajustement du chiffre d'affaires au niveau de l'avancement technique est effectué selon les cas par le poste "produits constatés d'avance" ou "factures à établir".

L'avancement physique de chaque projet est déterminé par le rapport des charges comptabilisées à date aux charges prévisionnelles totales ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

Dès lors, la reconnaissance du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique entraîne de facto l'ajustement du résultat par affaire.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ENGAGEMENTS DONNES

Le montant total des cautions données au cours de l'exercice est de 16 080 000 euros ventilé de la façon suivante :

- SCCV CARAIGLE	:	280 000 €
- SCCV 60 FOCH	:	2 500 000 €
- SCCV HERNANI	:	8 900 000 €
- SCCV WOODIFLOR	:	4 400 000 €

Le montant total des garanties données au cours de l'exercice porte sur les nantissements des titres financiers et des créances dans la limite d'un montant de 4 601 492 €.

ENGAGEMENTS RECUS

Le montant total des garanties reçues est de 2 250 000 € ventilé de la façon suivante :

- Caution solidaire du gérant	:	250 000 €
- Assurance homme clé	:	2 000 000 €

TRAVAUX EN COURS

Les travaux en cours correspondent aux charges liées aux nouvelles opérations de promotions immobilières avant l'acquisition du terrain. Ils sont composés de 27 programmes au 31/12/2025.

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 3 374 679 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	44 543		7 881	36 662
Immobilisations corporelles	321 313	60 990	28 896	353 407
Immobilisations financières	2 977 663	7 547	600	2 984 610
TOTAL	3 343 520	68 537	37 378	3 374 679

Amortissements et provisions d'actif = 309 660 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	44 543		7 881	36 662
Immobilisations corporelles	280 083	20 188	27 274	272 997
Titres mis en équivalence				
Immobilisations financières				
TOTAL	324 627	20 188	35 155	309 660

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet	31 003	31 003	0	1 an
Logiciels	5 659	5 659	0	1 an
Installations, agencements divers	204 075	161 314	42 761	8 ans
Tableaux	4 694	0	4 694	Non amortis.
Matériel de transport	1 517	977	540	4 ans
Matériel de bureau & informatique	107 187	77 166	30 021	3 ans
Mobilier	35 935	33 540	2 395	8 ans
TOTAL	390 069	309 660	80 409	

Etat des stocks = 1 713 575 €

Nature des stocks	Stock début	Augmentation	Diminution	Stock fin
En cours de production de biens	1 703 325	1 865 838	1 855 588	1 713 575
TOTAL	1 703 325	1 865 838	1 855 588	1 713 575

Etat des créances = 17 064 643 €

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Avances et acomptes versés	494 782	494 782	
Actif circulant & charges d'avance	16 569 861	16 569 861	
TOTAL	17 064 643	17 064 643	

Produits à recevoir par poste du bilan = 935 856 €

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	836 794
Autres créances	99 063
Disponibilités	
TOTAL	935 856

Charges constatées d'avance = 116 775 €

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 3 594 654 €

Mouvements des titres	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1 821	1 974,00	3 594 654
Titre émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1 821	1 974,00	3 594 654

Capitaux propres = 17 910 389 €

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital	3 594 654			3 594 654
Réserve légale	359 465			359 465
Report à nouveau	11 721 315	1 096 673		12 817 988
Résultat	1 096 673	1 138 282	1 096 673	1 138 282
Total	16 772 107	2 234 955	1 096 673	17 910 389

Etats des dettes = 5 556 692 €

Etats des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	1 252 677	252 676	1 000 001	
Dettes financières diverses	750	750		
Fournisseurs	1 129 663	1 129 663		
Dettes fiscales & sociales	1 267 802	1 267 802		
Dettes sur immobilisations	9 972	9 972		
Associés	1 848 924	1 848 924		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	46 904	46 904		
TOTAL	5 556 692	4 556 691	1 000 001	

- Emprunts souscrits au cours de l'exercice : 4 200 000 €
- Emprunts remboursés au cours de l'exercice : 6 539 388 €

Charges à payer par postes du bilan = 520 728 €

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établissements de crédit	134
Emprunts & dettes financières diverses	52 809
Fournisseurs	127 936
Dettes fiscales & sociales	339 849
Autres dettes	
TOTAL	520 728

Produits constatés d'avance = 46 904 €

Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	46 904
TOTAL	46 904

Les produits constatés d'avance sont composés de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE BILAN PASSIF

ENGAGEMENTS FAISANT L'OBJET DE PROVISION ET CEUX CONTRACTES AU PROFIT DES DIRIGEANTS

(Décret du 29 décembre 1983 article 24-16)

L'indemnité de départ à la retraite s'élève à la clôture de l'exercice à 248 338 euros.

Cet engagement n'a pas été comptabilisé.

Les différents paramètres pour calculer cette indemnité sont les suivants :

- âge de départ à la retraite : 67 ans
- taux de charges patronales : 48%
- taux accroissement des salaires : 1%
- convention collective : Promotion immobilière
- taux d'actualisation : 3,22 % (iBoxx AA 10+)
- table de mortalité : provisoire (2013 - 2015)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation sur le chiffre d'affaires = 6 418 098 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Production de travaux	366 817	5,72%
Opérations d'avant-vente	1 771 136	27,60%
Prestations de services	4 280 095	66,69%
Produits des activités annexes	50	0,0%
TOTAL	6 418 098	100,00%

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 302 472 €

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	190 244	39 940	150 304
Résultat sur opérations faites en commun	1 326 093	278 400	1 047 693
Résultat financier	-69 583	-14 608	-54 975
Résultat exceptionnel	-6 000	-1 260	-4 740
Participation des salariés			
TOTAL	1 440 754	302 472	1 138 282

Autres informations relatives au compte de résultat

Nos prises de participation dans les sociétés de construction immobilière nous ont conduit à constater 1 701 898 € de quote-part de bénéfices sur opération faites en commun et 375 805 € de pertes sur opérations faites en commun.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Effectif moyen

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres	27	27
ETAM	14	14
Total	41	41

Honoraires des Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés aux commissaires aux comptes s'élève, au titre de l'exercice à 54 000 €.

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Organismes sociaux - Produits à recevoir	0
Etat - Produits à recevoir	0
Associés - Intérêts courus	99 063
TOTAL	99 063

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance	116 775
TOTAL	116 775

Charges à payer

Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	Montant
Banque - Intérêts courus	134
TOTAL	134

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	127 936
TOTAL	127 936

Dettes fiscales et sociales	Montant
Congés à payer	182 792
Autres charges de personnel à payer	30 194
Organismes sociaux - Charges sur congés payés	84 252
Organismes sociaux - Charges à payer	32 883
Etat - Autres charges à payer	9 729
TOTAL	339 850

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constatés d'avance	46 904
TOTAL	46 904

RESULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

Art : 133 et 148 du décret sur les sociétés commerciales

Nature des Indications / Périodes	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	30/06/2022
Durée de l'exercice	12 mois	12 mois	12 mois	6 mois	12 mois
I - Situation financière en fin d'exercice					
a) Capital social	3 594 654	3 594 654	3 594 654	3 594 654	3 594 654
b) Nombre d'actions émises	1 821	1 821	1 821	1 821	1 821
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
II - Résultat global des opérations effectives					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	6 418 098	5 076 778	6 782 573	4 742 676	15 177 303
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	1 450 942	1 075 615	2 050 767	3 425 678	3 013 045
c) Impôt sur les bénéfices	302 472	-4 643	383 141	789 354	726 752
d) Bénéfice après impôt, mais avant amort. & provisions	1 148 470	1 080 258	1 667 626	2 636 324	2 286 293
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	1 138 282	1 096 673	1 645 729	2 617 708	2 250 059
f) Montants des bénéfices distribués				359 320	359 320
g) Participation des salariés	28 537				267 879
III - Résultat des opérations réduit à une seule action					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements	631	593	916	1 448	1 256
b) Bénéfice après impôt, amortissements provisions	625	580	904	1 438	1 236
c) Dividende versé à chaque action				197	197
IV - Personnel					
a) Nombre de salariés	9999	999	42	41	43
b) Montant de la masse salariale	9 999 999	2 920 525	2 852 106	1 523 107	3 365 860
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	9 999 999	1 049 978	1 239 283	615 245	1 289 224

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la société	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
SARL D ET R	14 880	4 013 637	100	14 880	871 867	855 564		10 195 102	79 209	
SCI BRETECHELLE	2 000		99	1 980	1 980	-107 788			45 770	
SCI 60 DANTON	2 000		56	1 120	1 120	1 567 187			59 114	
SAS LA FINANCIERE CITEAUX	200 000	145 627	63	522 000	522 000	-455 000		533 333		
SARL COURLAY	1 000	50 674	80	800	800	248 000			-56 571	
SCI 56 LALANDE	2 000		60	1 200	1 200	12 198			1 113	
SCICV COULOMMIERE-OBERLIN	50 000		60	30 000	30 000	48 485		1	-163 143	
SCCV CARRE ROYAL	2 000		60	1 200	1 200	20 978			-3 795	
SCCV 8 BERTEAUX	2 000		51	1 020	1 020	47 932		114 833	-13 110	
SCI MEDPHI	2 000		57	1 140	1 140	53 904			-7 457	
SCCV 17/19 RUE DE CHENNEVIERES	1 000		51	510	510	-4 969		5 702	-91 424	
SCCV 71/73 BOULEVARD DE CRETEIL	2 000		65	1 300	1 300	1 204			5 163	
SCCV BUSSYBOIS	2 000		70	1 400	1 400	-2 228			28 414	
SCCV 155 CRETEIL	2 000		70	1 400	1 400	696 350		15 742 951	-571 055	
SCCV 10 BREGUET	2 000		70	1 400	1 400	31 433		4 167	10 516	
SAS MDH PARTICIPATIONS	200 000		67	159 400	159 400	619 955			26 762	
SCCV EVRY TZ	2 000		70	1 400	1 400	53 430		249 533	-5 365	
SCCV 12 COUTURES	2 000		70	1 400	1 400	961 111			16 242	
SCCV 60 FOCH	2 000		70	1 400	1 400	504 400		9 188 312	-543 370	
SCCV CARAIGLE	2 000		51	1 020	1 020	401 705			22 349	
SCCV HERNANI	2 000		70	1 400	1 400	1 090 071			45 891	
SCCV 4 AULNES	2 000		70	1 400	1 400	427 899			36 418	
SCCV WOODIFLOR	2 000		85	1 700	1 700	52 599		12 572 103	-548 588	
SCCV 35 PALLU	2 000		55	1 100	1 100	771 534			21 746	
SCCV 150 REPUBLIQUE	2 000		55	1 100	1 100	559 900			93 863	
SCCV SAINT LOUIS MOLENES	2 000		70	1 400	1 400	756 946				
- Participations (10 à 50% du capital détenu)										
SAS SOFIHA	185 000	45 484	27	50 000	50 000	-114		11 436	9 182	27 027
SCI DU ROY	1 000		50	500	500	-527			1 868	
SCI 15 GAMBETTA	2 000		50	1 000	1 000	38 592		19 333	-52 453	
SCI 99 FERBER	2 000		46	920	920	25 875			8 390	
SAS LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS	120 000	23 528	17	20 000	20 000					
SCI ANGLE TOURELLE	2 000		40	800	800	7 034			-23 596	
SCI VILLA ROSA	1 000		40	400	400	45 090			12 370	
SASU KLEBER PARK RETAIL	1 000	-2 586	50	500	500					

SASU KLEBER PARK RETAIL 2	1 000	-4 254	40	400	400					
SCCV VOISINS LE PARC HABITE	10 000		25	2 500	2 500	187 128		28 666 885	-985 027	
SCCV 48 EMERIS	2 000		40	800	800	196 509		877 000	84 183	
SCCV COUPVRAY	2 000		40	800	800	705 132		274	39 082	
SAS ADEQUALOGE INVESTISSEMENT	10 000		33	6 000	6 000					
SCCV YRCE-GRAND PARIS	1 500		41	614	614	265 689			21 393	
SCCV 35 NATIONALE	2 000		39	780	780	1 097 618		14 081 057	-31 018	
SCCV 26 SAINT HILAIRE	2 000		50	1 000	1 000	599 162			34 263	
SAS WEMO	8 590		20	1200000	1200000					
SCCV CARRE CHENAY	2 000		40	800	800	114 732			33 759	
SCCV 5 EAU VIVE	2 000		40	800	800	164 293			59 266	

B - Renseignement globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A

a) Françaises										
b) Etrangères										

- Participations non reprises en A

a) Françaises										
b) Etrangères										

MDH Promotion

Société par actions simplifiée
Capital de 3.594.654 euros
Siège social : 47 Boulevard Diderot
75012 PARIS
RCS PARIS B 423 743 772

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025



AUDIT FRANCE
149 rue de Silly
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. : 01 46 03 20 50



3C AUDIT
16 Boulevard de la Reine,
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 40 93 07 97

MDH Promotion

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

Mesdames, Messieurs les 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 MDH Promotion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthode comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif au règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022.

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.

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.

Titres de participation

Au 31 décembre 2025, les titres de participation s'élèvent à 2 909 873 € auxquels il convient d'ajouter les avances consenties à ces filiales avec intérêts pour un montant de 13 610 441 €. Le total de ces catégories d'actifs liées s'élève donc à 16 520 314 € sur un total de bilan de 23 467 081 €.

Les méthodes comptables d'évaluation et d'éventuelle dépréciation sont exposées au § « Règles et méthodes comptables - Participations » qui précise qu'une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute. Au 31 décembre 2025, aucune dépréciation n'a été constatée sur les actifs susvisés.

Nous nous sommes assurés que l'appréciation faite par votre société de la valeur d'inventaire de ces actifs était appropriée. Cette appréciation repose sur les éléments que vous nous avez communiqués et principalement sur les expertises immobilières des principaux programmes en cours dans les sociétés concernées et leurs filiales.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons la sincérité et concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du Code de Commerce.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

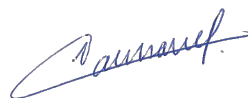
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Boulogne-Billancourt et à Versailles,

Le 8 juin 2026,



AUDIT FRANCE
Représentée par Hervé WILLI
Co-Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de
Versailles et du Centre



3C AUDIT
Représentée par Patrick CAUSSANEL
Co-Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale
de Versailles et du Centre



COMPTES ANNUELS

EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025



MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

47 BOULEVARD DIDEROT – 75012 PARIS

Sommaire

Bilan	2
Compte de résultat	5
Annexe	8

Bilan

Bilan Actif

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025			Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
		Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé				
	Immobilisations Incorporelles				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	36 662,14	36 662,14		
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Immobilisations en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations Corporelles				
	Terrains				
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	353 406,56	272 997,48	80 409,08	41 229,56
	Immobilisations en cours, avances et acomptes				
	Immobilisations Financières				
	Participations	2 909 873,40		2 909 873,40	2 905 573,40
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	74 736,59		74 736,59	72 089,97
TOTAL		3 374 678,69	309 659,52	3 065 019,07	3 018 892,93
COMPTES DE REGULARISATION	Stocks et en-cours				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	En-cours de production	1 713 574,70		1 713 574,70	1 703 324,97
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes	494 781,58		494 781,58	537 176,37
	Créances				
	Créances clients et comptes rattachés	2 522 228,79		2 522 228,79	391 762,96
	Autres créances	13 856 120,89		13 856 120,89	17 247 063,88
	Charges constatées d'avance	116 775,07		116 775,07	150 177,18
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	1 678 581,18		1 678 581,18	859 709,86
	TOTAL	20 382 062,21		20 382 062,21	20 889 215,22
	Frais d'émission d'emprunt à étaler	20 000,00		20 000,00	33 333,00
	Primes et remboursement des emprunts				
	Ecart de conversion et différences d'évaluation				
TOTAL ACTIF		23 776 740,90	309 659,62	23 467 081,28	23 941 441,15

Bilan Passif

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025	Du 01/07/2024 Au 31/12/2024
CAPITAUX PROPRES	Capital	3 594 654,00	3 594 654,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	359 465,40	359 465,40
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	12 817 988,17	11 721 315,05
CAPITAUX PROPRES	Résultat de l'exercice	1 138 281,87	1 096 673,12
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	17 910 389,44	16 772 107,57
	Total des autres fonds propres	0,00	0,00
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
PROVISIONS	Total des provisions	0,00	0,00
DETTES	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	1 252 542,93	3 626 786,31
	Emprunts et dettes financières diverses	884,27	1 151,64
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 129 663,32	448 392,67
	Dettes fiscales et sociales	1 267 801,51	896 564,54
	Dettes diverses		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	9 972,00	2 212,00
	Autres dettes	1 848 924,02	1 990 879,04
	Produits constatés d'avance	46 903,79	203 347,38
	Total des dettes	5 556 691,84	7 169 333,58
Ecart de conversion et différences d'évaluation			
TOTAL PASSIF		23 467 081,28	23 941 441,15

Compte de résultat

Compte de résultat 1/2

État exprimé en €

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
		France	Exportation	
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises			
	Production vendue	6 418 098,39		5 076 777,90
	Montant net du chiffre d'affaires	6 418 098,39		5 076 777,90
	Production stockée		10 249,73	417 258,97
	Production immobilisée			
	Subventions		9 999,92	33 400,00
	Reprises sur amortissement, dépréciations et provisions			9 852,29
	Reprises des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			
	Autres produits		14,98	33,90
	Total des produits d'exploitation		6 438 363,02	5 537 322,77
Charges d'exploitation	Achats de marchandises			
	Variation de stock			
	Achats de matières et autres approvisionnements			
	Variation de stock			
	Autres achats et charges externes		3 444 031,96	2 451 796,80
	Impôts, taxes et versements assimilés		90 876,22	87 272,32
	Salaires		1 817 678,02	2 909 429,21
	Charges sociales		873 370,92	1 069 367,69
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :			
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		20 187,88	16 917,82
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
	Dotations aux provisions			
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			
	Autres charges		1 974,08	158,53
	Total des charges d'exploitation		6 248 119,18	6 534 942,37
RESULTAT D'EXPLOITATION			190 243,84	-997 619,31
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		1 701 897,92	1 138 249,79
	Perte supportée ou bénéfice transféré		375 804,58	453 460,55
Produits financiers	De participations		27 027,03	315 300,00
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé			
	Autres intérêts et produits assimilés		102 588,90	99 560,19
	Reprises sur provisions et transfert de charges			40 000,00
	Différences positives de change			
	Produits des cessions d'immobilisations financières		600,00	
	Produits nets sur cessions de val. mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
	Total des produits financiers		130 215,93	454 560,19
Charges financières	Dotations aux amortissements et aux provisions		13 333,00	6 667,00
	Intérêts et charges assimilées		185 866,24	223 313,00
	Différences négatives de change			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		600,00	
	Charges nettes sur cessions de val. mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			
	Total des charges financières		199 799,24	229 980,00
RESULTAT FINANCIER			-69 583,31	224 580,19

Compte de résultat 2/2

Etat exprimé en €

	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 446 753,87	-88 249,88
Produits exceptionnels	0,00	1 202 780,00
Charges exceptionnelles	6 000,00	22 500,00
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-6 000,00	1 180 280,00
IMPOTS SUR LES BENEFICES	302 472,00	-4 643,00
TOTAL DES PRODUITS	8 270 476,87	8 332 913,04
TOTAL DES CHARGES	7 132 195,00	7 236 239,92
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 138 281,87	1 096 673,12

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

L'exercice social clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois, l'exercice précédent a une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 23 467 081,28 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 1 138 281,87 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 30/05/2026 par le gérant.

Il n'y pas eu d'évènements significatifs postérieurs à la clôture des comptes au 31 décembre 2025.

A la date de l'arrêté des comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025, la société n'a pas connaissance d'incertitudes significatives qui remettent en cause la capacité de l'entité à poursuivre son exploitation.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les comptes annuels sont établis selon les règles énoncées par le plan comptable général suivant le règlement N° 2023-08 du 22 novembre 2023 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et les principes généralement admis dans la profession.

CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ainsi, pour tout exercice ouvert à compter du 1^{er} janvier 2025, la société MAITRISE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT présente ses états financiers conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans ledit règlement.

A l'occasion de la première application des nouvelles dispositions de ce règlement, nous avons revu nos principes de comptabilisation sur certains aspects :

- o la modification du plan de comptes, la modernisation et la réduction des modèles d'états financiers ainsi que la nouvelle présentation des informations en annexe
- o la nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel : les éléments habituellement inscrits par nature en résultat exceptionnel sont limités aux seuls enregistrements liés à des opérations fiscales (amortissements dérogatoires, provisions pour hausse des prix, ...), des changements de méthodes ou des corrections d'erreurs, ainsi qu'aux charges et produits directement liés à un événement majeur et inhabituel.
- o la suppression de la technique des transferts de charges. Ainsi :
- o les remboursements de charges de personnel et les avantages en nature sont comptabilisés au compte 649 Remboursement de charges de personnel figurant dans la rubrique « Salaires » du compte de résultat,
- o les indemnités d'assurances sont comptabilisées au compte 758700 Indemnités d'assurance figurant dans la rubrique « Autres produits » du compte de résultat.

Incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers

=> Sur le compte de résultat, les modifications portent sur le résultat exceptionnel et transfert de charges.

Pour les reclassements des postes du bilan

=> Les comptes d'associés figurant précédemment au poste « Emprunts et dettes financières diverses » sont regroupés dans le poste « Autres dettes »

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises et escomptes de règlements obtenus.

Les biens de l'actif immobilisé susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

PARTICIPATIONS

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

TRAITEMENTS DES OPERATIONS D'AVANT VENTE

Dans le cadre de son activité de promotion, la société engage des dépenses d'avant-vente pour les projets de construction.

Ces dépenses non encore refacturées aux sociétés portant les projets de construction immobilière post création sont comptabilisées au poste "Travaux en cours" évalué à 1 713 574,70 € au 31/12/2025. Il est composé de 27 programmes au 31 décembre 2025.

RECONNAISSANCE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Pour les projets en CPI (Co Promotion immobilière), leur chiffre d'affaires est comptabilisé selon la méthode de préférence dite de l'avancement. Lorsqu'une perte globale sur affaire est identifiée, la perte sur la partie restant à réaliser est intégralement provisionnée (perte à terminaison) en provision pour risques et charges.

L'ajustement du chiffre d'affaires au niveau de l'avancement technique est effectué selon les cas par le poste "produits constatés d'avance" ou "factures à établir".

L'avancement physique de chaque projet est déterminé par le rapport des charges comptabilisées à date aux charges prévisionnelles totales ou par un indicateur de l'avancement physique des travaux.

Dès lors, la reconnaissance du chiffre d'affaires en fonction de l'avancement technique entraîne de facto l'ajustement du résultat par affaire.

CREANCES

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

ENGAGEMENTS DONNES

Le montant total des cautions données au cours de l'exercice est de 9 247 162 euros ventilé de la façon suivante :

- DEVELOPPEMENT & REALISATIONS :	3 624 000 €
- SCCV CARAIGLE :	1 200 000 €
- SCCV 60 FOCH :	635 000 €
- SCCV CARRE CHENAY :	3 000 000 €
- SCCV C09 COUPVRAY :	788 162 €

Le montant total des garanties données au cours de l'exercice porte sur les nantissements des titres financiers et des créances dans la limite d'un montant de 4 601 492 €.

ENGAGEMENTS RECUS

Le montant total des garanties reçues est de 2 250 000 € ventilé de la façon suivante :

- Caution solidaire du gérant :	250 000 €
- Assurance homme clé :	2 000 000 €

TRAVAUX EN COURS

Les travaux en cours correspondent aux charges liées aux nouvelles opérations de promotions immobilières avant l'acquisition du terrain. Ils sont composés de 27 programmes au 31/12/2025.

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 3 374 679 €

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	44 543		7 881	36 662
Immobilisations corporelles	321 313	60 990	28 896	353 407
Immobilisations financières	2 977 663	7 547	600	2 984 610
TOTAL	3 343 520	68 537	37 378	3 374 679

Amortissements et provisions d'actif = 309 660 €

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	44 543		7 881	36 662
Immobilisations corporelles	280 083	20 188	27 274	272 997
Titres mis en équivalence				
Immobilisations financières				
TOTAL	324 627	20 188	35 155	309 660

Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Site internet	31 003	31 003	0	1 an
Logiciels	5 659	5 659	0	1 an
Installations, agencements divers	204 075	161 314	42 761	8 ans
Tableaux	4 694	0	4 694	Non amortis.
Matériel de transport	1 517	977	540	4 ans
Matériel de bureau & informatique	107 187	77 166	30 021	3 ans
Mobilier	35 935	33 540	2 395	8 ans
TOTAL	390 069	309 660	80 409	

Etat des stocks = 1 713 575 €

Nature des stocks	Stock début	Augmentation	Diminution	Stock fin
En cours de production de biens	1 703 325	1 865 838	1 855 588	1 713 575
TOTAL	1 703 325	1 865 838	1 855 588	1 713 575

Etat des créances = 17 064 643 €

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Avances et acomptes versés	494 782	494 782	
Actif circulant & charges d'avance	16 569 861	16 569 861	
TOTAL	17 064 643	17 064 643	

Produits à recevoir par poste du bilan = 935 856 €

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	836 794
Autres créances	99 063
Disponibilités	
TOTAL	935 856

Charges constatées d'avance = 116 775 €

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 3 594 654 €

Mouvements des titres	Nombre	Valeur nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	1 821	1 974,00	3 594 654
Titre émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	1 821	1 974,00	3 594 654

Capitaux propres = 17 910 389 €

	01/01/2025	Augmentation	Diminution	31/12/2025
Capital	3 594 654			3 594 654
Réserve légale	359 465			359 465
Report à nouveau	11 721 315	1 096 673		12 817 988
Résultat	1 096 673	1 138 282	1 096 673	1 138 282
Total	16 772 107	2 234 955	1 096 673	17 910 389

Etats des dettes = 5 556 692 €

Etats des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	1 252 677	252 676	1 000 001	
Dettes financières diverses	750	750		
Fournisseurs	1 129 663	1 129 663		
Dettes fiscales & sociales	1 267 802	1 267 802		
Dettes sur immobilisations	9 972	9 972		
Associés	1 848 924	1 848 924		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	46 904	46 904		
TOTAL	5 556 692	4 556 691	1 000 001	

- Emprunts souscrits au cours de l'exercice : 0 €
- Emprunts remboursés au cours de l'exercice : 2 374 150 €

Charges à payer par postes du bilan = 520 728 €

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établissements de crédit	134
Emprunts & dettes financières diverses	52 809
Fournisseurs	127 936
Dettes fiscales & sociales	339 849
Autres dettes	
TOTAL	520 728

Produits constatés d'avance = 46 904 €

Produits constatés d'avance	Montant
Produits d'exploitation	46 904
TOTAL	46 904

Les produits constatés d'avance sont composés de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE BILAN PASSIF

ENGAGEMENTS FAISANT L'OBJET DE PROVISION ET CEUX CONTRACTES AU PROFIT DES DIRIGEANTS

(Décret du 29 décembre 1983 article 24-16)

L'indemnité de départ à la retraite s'élève à la clôture de l'exercice à 131 091 euros.

Cet engagement n'a pas été comptabilisé.

Les différents paramètres pour calculer cette indemnité sont les suivants :

- âge de départ à la retraite : 64 ans
- taux de charges patronales : 48% pour les cadres et 45 % pour les employés
- taux accroissement des salaires : 2,5%
- convention collective : Promotion immobilière
- taux d'actualisation : 3,96 % (iBoxx AA 10+)
- table de mortalité : provisoire (2013 - 2015)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation sur le chiffre d'affaires = 6 418 098 €

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Production et coordination de travaux	366 817	5,72%
Opérations d'avant-vente	1 771 136	27,60%
Prestations de services	4 280 095	66,69%
Produits des activités annexes	50	0,0%
TOTAL	6 418 098	100,00%

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 302 472 €

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	190 244	39 940	150 304
Résultat sur opérations faites en commun	1 326 093	278 400	1 047 693
Résultat financier	-69 583	-14 608	-54 975
Résultat exceptionnel	-6 000	-1 260	-4 740
Participation des salariés			
TOTAL	1 440 754	302 472	1 138 282

Autres informations relatives au compte de résultat

Nos prises de participation dans les sociétés de construction immobilière nous ont conduit à constater 1 701 898 € de quote-part de bénéfices sur opération faites en commun et 375 805 € de pertes sur opérations faites en commun.

AUTRES INFORMATIONS

Rémunération des dirigeants

Cette information n'est pas mentionnée dans la présente annexe, car elle conduirait indirectement à donner une rémunération individuelle.

Effectif moyen

	31/12/2025	31/12/2024
Cadres	16	19
ETAM	8	12
Total	24	41

L'effectif 2025 ne comprend pas les employés en apprentissage (selon l'article D 123-200 du Code de commerce).

Honoraires des Commissaires aux comptes

Le montant des honoraires versés aux commissaires aux comptes s'élève, au titre de l'exercice à 54 000 €.

DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

Produits à recevoir

Produits à recevoir sur autres créances	Montant
Organismes sociaux - Produits à recevoir	0
Etat - Produits à recevoir	0
Associés - Intérêts courus	99 063
TOTAL	99 063

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatées d'avance	116 775
TOTAL	116 775

Charges à payer

Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	Montant
Banque - Intérêts courus	134
TOTAL	134

Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	127 936
TOTAL	127 936

Dettes fiscales et sociales	Montant
Congés à payer	182 792
Autres charges de personnel à payer	30 194
Organismes sociaux - Charges sur congés payés	84 252
Organismes sociaux - Charges à payer	32 883
Etat - Autres charges à payer	9 729
TOTAL	339 850

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Montant
Produits constatés d'avance	46 904
TOTAL	46 904

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la société	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'exercice
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
SARL D ET R	14 880	4 013 637	100	14 880	871 867	855 564		10 195 102	79 209	
SCI BRETECHELLE	2 000		99	1 980	1 980	-107 788			45 770	
SCI 60 DANTON	2 000		56	1 120	1 120	1 567 187			59 114	
SAS LA FINANCIERE CITEAUX	200 000	145 627	63	522 000	522 000	-455 000		533 333		
SARL COURLAY	1 000	50 674	80	800	800	248 000			-56 571	
SCI 56 LALANDE	2 000		60	1 200	1 200	12 198			1 113	
SCICV COULOMMIERE-OBERLIN	50 000		60	30 000	30 000	48 485		1	-163 143	
SCCV CARRE ROYAL	2 000		60	1 200	1 200	20 978			-3 795	
SCCV 8 BERTEAUX	2 000		51	1 020	1 020	47 932		114 833	-13 110	
SCI MEDPHI	2 000		57	1 140	1 140	53 904			-7 457	
SCCV 17/19 RUE DE CHENNEVIERES	1 000		51	510	510	-4 969		5 702	-91 424	
SCCV 71/73 BOULEVARD DE CRETEIL	2 000		65	1 300	1 300	1 204			5 163	
SCCV BUSSYBOIS	2 000		70	1 400	1 400	-2 228			28 414	
SCCV 155 CRETEIL	2 000		70	1 400	1 400	696 350		15 742 951	-571 055	
SCCV 10 BREGUET	2 000		70	1 400	1 400	31 433		4 167	10 516	
SAS MDH PARTICIPATIONS	200 000		67	159 400	159 400	619 955			26 762	
SCCV EVRY TZ	2 000		70	1 400	1 400	53 430		249 533	-5 365	
SCCV 12 COUTURES	2 000		70	1 400	1 400	961 111			16 242	
SCCV 60 FOCH	2 000		70	1 400	1 400	504 400		9 188 312	-543 370	
SCCV CARAIGLE	2 000		51	1 020	1 020	401 705			22 349	
SCCV HERNANI	2 000		70	1 400	1 400	1 090 071			45 891	
SCCV 4 AULNES	2 000		70	1 400	1 400	427 899			36 418	
SCCV WOODIFLOR	2 000		85	1 700	1 700	52 599		12 572 103	-548 588	
SCCV 35 PALLU	2 000		55	1 100	1 100	771 534			21 746	
SCCV 150 REPUBLIQUE	2 000		55	1 100	1 100	559 900			93 863	
SCCV SAINT LOUIS MOLENES	2 000		70	1 400	1 400	756 946				
- Participations (10 à 50% du capital détenu)										
SAS SOFIHA	185 000	45 484	27	50 000	50 000	-114		11 436	9 182	27 027
SCI DU ROY	1 000		50	500	500	-527			1 868	
SCI 15 GAMBETTA	2 000		50	1 000	1 000	38 592		19 333	-52 453	
SCI 99 FERBER	2 000		46	920	920	25 875			8 390	
SAS LES PROMOTEURS DU GRAND PARIS	120 000	23 528	17	20 000	20 000					
SCI ANGLE TOURELLE	2 000		40	800	800	7 034			-23 596	
SCI VILLA ROSA	1 000		40	400	400	45 090			12 370	
SASU KLEBER PARK RETAIL	1 000	-2 586	50	500	500					
SASU KLEBER PARK RETAIL 2	1 000	-4 254	40	400	400					

SCCV VOISINS LE PARC HABITE	10 000		25	2 500	2 500	187 128		28 666 885	-985 027	
SCCV 48 EMERIS	2 000		40	800	800	196 509		877 000	84 183	
SCCV COUPVRAY	2 000		40	800	800	705 132		274	39 082	
SAS ADEQUALOGE INVESTISSEMENT	10 000		33	6 000	6 000	155 000			-13 039	
SCCV YRCE-GRAND PARIS	1 500		41	614	614	265 689			21 393	
SCCV 35 NATIONALE	2 000		39	780	780	1 097 618		14 081 057	-31 018	
SCCV 26 SAINT HILAIRE	2 000		50	1 000	1 000	599 162			34 263	
SAS WEMO	8 590		20	1200000	1200000	88 785		4 531 277	7 505	
SCCV CARRE CHENAY	2 000		40	800	800	114 732			33 759	
SCCV 5 EAU VIVE	2 000		40	800	800	164 293			59 266	

B - Renseignement globaux concernant les autres filiales & participations

- Filiales non reprises en A

a) Françaises										
b) Etrangères										

- Participations non reprises en A

a) Françaises										
b) Etrangères										

MDH - RCA 2025

Rapport d'audit final

2026-06-08

Créé le :	2026-06-08
De :	Loic CUDENNEC (loic.cudennec@groupe3c.com)
État :	Signé
ID de transaction :	CBJCHBCAABAAis0QkpeR-9jD3UB1t4tK2Gc4AYgR7DYt

Historique de "MDH - RCA 2025"

-  Document créé par Loic CUDENNEC (loic.cudennec@groupe3c.com)
2026-06-08 - 07:40:09 GMT
-  Document envoyé par e-mail à hwilli@audit-france.fr pour signature
2026-06-08 - 07:40:20 GMT
-  Document envoyé par e-mail à patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com) pour signature
2026-06-08 - 07:40:20 GMT
-  E-mail consulté par hwilli@audit-france.fr
2026-06-08 - 07:41:40 GMT
-  Le signataire hwilli@audit-france.fr a saisi ce nom lors de la signature en tant que Hervé Willi
2026-06-08 - 07:43:03 GMT
-  Document signé électroniquement par Hervé Willi (hwilli@audit-france.fr)
Date de signature : 2026-06-08 - 07:43:05 GMT - Source de l'heure : serveur - Apparence de signature sélectionnée : IMAGE
-  E-mail consulté par patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com)
2026-06-08 - 08:12:17 GMT
-  Document signé électroniquement par patrick caussanel (patrick.caussanel@groupe3c.com)
Date de signature : 2026-06-08 - 10:43:16 GMT - Source de l'heure : serveur - Apparence de signature sélectionnée : IMAGE
-  Accord terminé
2026-06-08 - 10:43:16 GMT