

TISSERIN IMMOBILIER

SAS au capital de 31 899 000 €
Siège social : 612 rue de la Chaude Rivière – 59800 LILLE
RCS Lille Métropole 433 868 361

TROISIÈME DECISION

Les Associés, sur proposition du Président, décident d'affecter comme suit la perte nette de l'exercice clos au 31 décembre 2025 s'élevant à 3 599 310,38 €, au compte de report à nouveau.

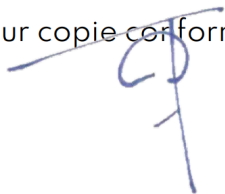
Rappel des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents (article 243 bis du CGI) :

Clôture exercice/mise en distribution des dividendes	Nombre de titres rémunérés	Dividendes (montant en €)	Revenus distribués éligibles à la réfaction de 40% ou au PFU
Clôture 31.12.2024 distribution en 2025	2 058 000	0	- (*)
Clôture 31.12.2023 distribution en 2024	2 058 000	0	- (*)
Clôture 31.12.2022 distribution en 2023	2 058 000	0	- (*)

(*) Les actionnaires n'étant pas des personnes physiques, ni la réfaction de 40 % ni le prélèvement forfaitaire unique (PFU) ne sont applicables.

Cette décision a été adoptée dans son intégralité par les associés le 5 juin 2026.

Pour copie conforme



TISSERIN IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

Exercice 2025

612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE 59800 LILLE

TEL

BILAN ACTIF

	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I) Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	785 022,75	690 842,16	94 180,59	172 685,83
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	19 204,95	15 855,04	3 349,91	9 751,56
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	804 227,70	706 697,20	97 530,50	182 437,39
Immobilisations corporelles				
Terrains	264 674,44	31 900,00	232 774,44	232 774,44
Constructions	4 699 866,47	1 082 602,41	3 617 264,06	3 988 803,34
Installations techniques, matériel et outillage industriels	735,70	735,70		
Autres immobilisations corporelles	916 750,68	530 672,85	386 077,83	563 379,39
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	137 872,50		137 872,50	9 975,00
<i>Total immobilisations corporelles</i>	6 019 899,79	1 645 910,96	4 373 988,83	4 794 932,17
Immobilisations financières (2)				
Participations	93 580 054,46	15 480 501,02	78 099 553,44	83 235 941,46
Créances rattachées à des participations	377 825,72		377 825,72	338 942,72
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	134,45		134,45	134,45
Prêts	284 544,88		284 544,88	284 544,88
Autres immobilisations financières	6 507,64		6 507,64	6 413,69
<i>Total immobilisations financières</i>	94 249 067,15	15 480 501,02	78 768 566,13	83 865 977,20
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	101 073 194,64	17 833 109,18	83 240 085,46	88 843 346,76
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
<i>Total stocks et en-cours</i>				
Avances et acomptes versés sur commandes	32 545,19		32 545,19	4 446,68
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	2 838 520,62		2 838 520,62	2 289 207,07
Autres créances	34 712 526,00	490 933,64	34 221 592,36	29 136 972,08
Charges constatées d'avance	838 456,87		838 456,87	467 905,08
<i>Total créances</i>	38 389 503,49	490 933,64	37 898 569,85	31 894 084,23
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	8 967 818,02		8 967 818,02	4 001 364,32
<i>Total valeurs mobilières de placement</i>	8 967 818,02		8 967 818,02	4 001 364,32
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	4 710 570,94		4 710 570,94	2 966 347,16
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	52 100 437,64	490 933,64	51 609 504,00	38 866 242,39
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	153 173 632,28	18 324 042,82	134 849 589,46	127 709 589,15

© Regnology - Tableau annexe

BILAN PASSIF

	2025	2024
CapitalDont versé :31 899 000,00	31 899 000,00	31 899 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 189 900,00	3 189 900,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	21 000 000,00	21 000 000,00
Report à nouveau	242 343,83	8 491 399,21
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(3 599 310,38)	(8 249 055,38)
Total situation nette	52 731 933,45	56 331 243,83
Subventions d'investissements		
Provisions reglementées	115 497,68	111 906,31
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	52 847 431,13	56 443 150,14
Fonds non remboursables		
Avances conditionnées		
Droits du concédant		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	340 600,00	340 600,00
Provisions pour charges	211 965,73	212 704,03
TOTAL DES PROVISIONS (II)	552 565,73	553 304,03
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 857 140,00	13 285 710,00
Emprunts et dettes financières diverses (2)	38 673,00	53 984 234,15
Instruments financiers à terme		
Total dettes financières	8 895 813,00	67 269 944,15
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 829 396,46	2 074 732,30
Dettes fiscales et sociales	1 827 773,72	898 348,40
Total dettes d'exploitation	3 657 170,18	2 973 080,70
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 752,00	
Autres dettes	68 891 857,42	470 110,13
Total dettes diverses	68 896 609,42	470 110,13
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES (1) (III)	81 449 592,60	70 713 134,98
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	134 849 589,46	127 709 589,15

© Regnology - Tableau annexe

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

8 090 492,18

(2) dont emprunts participatifs

COMPTE DE RESULTAT

	2025	2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	10 960 381,18	9 843 787,71
Montant net du chiffre d'affaires	10 960 381,18	9 843 787,71
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 373,56	301 257,70
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750,00	
Autres produits	1 187,10	435,00
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	10 982 691,84	10 145 480,41
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	5 793 517,21	5 310 106,06
<i>Total charges externes</i>	5 793 517,21	5 310 106,06
Impôts, taxes et versements assimilés	119 501,63	99 057,69
Charges de personnel		
Salaires	2 045 736,86	1 725 722,45
Cotisations sociales	958 428,28	802 266,05
<i>Total charges de personnel</i>	3 004 165,14	2 527 988,50
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations - dotations aux amortissements	740 852,39	858 423,95
- Sur immobilisations - dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant - dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	635,26	215 080,03
<i>Total dotations d'exploitation</i>	741 487,65	1 073 503,98
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90	
Autres charges	996 838,26	827 754,64
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	10 663 184,79	9 838 410,87
RESULTAT D'EXPLOITATION	319 507,05	307 069,54

(1) Y compris :

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

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2025	2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers :		
De participation (2)	1 901 376,42	2 005 365,41
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	46 957,00	
Autres intérêts et produits assimilés (2)	1 374 685,16	1 632 385,01
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	1,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	101 804,84	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	3 424 824,42	3 637 750,42
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 624 245,66	9 949 084,00
Intérêts et charges assimilées (3)	1 926 557,82	2 551 312,10
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	700,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	7 551 503,48	12 500 396,10
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(4 126 679,06)	(8 862 645,68)
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	(3 807 172,01)	(8 555 576,14)
Produits exceptionnels (VII)	15 165,61	769 988,25
Charges exceptionnelles (VIII)	58 774,27	495 068,76
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(43 608,66)	274 919,49
Participation des salariés aux résultats (IX)	7 619,71	77 444,73
Impôts sur les bénéfices (X)	(259 090,00)	(109 046,00)
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	14 422 681,87	14 553 219,08
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	18 021 992,25	22 802 274,46
BENEFICE OU PERTE	(3 599 310,38)	(8 249 055,38)

(2) Dont produits concernant les entités liées 1 374 591,21

(3) Dont intérêts concernant les entités liées 1 594 405,05



TISSERIN IMMOBILIER

Siren : 433868361

612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE 59800 LILLE

COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES

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

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

SOMMAIRE

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS.....	4
- Présentation générale -	4
- Chiffres clés-	4
- Règles et méthodes comptables –	5
Principes Généraux	5
Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06.....	5
Immobilisations incorporelles.....	7
Immobilisations corporelles.....	7
Participations et autres titres immobilisés.....	7
Valeurs mobilières de placement.....	8
Stocks	8
Provisions pour risques et charges.....	8
Créances.....	9
Engagements reçus	9
Transactions avec les parties liées	9
Intégration fiscale.....	9
Société mère consolidante.....	10
Faits marquants de l'exercice et événements post-clôture.....	10
- Tableau des immobilisations -	11
- Tableau des Amortissements détaillé -	12
- Etat des Provisions -	13
- Etat des Créances -	14
- État des Dettes -	15
- Produits à recevoir –	16
- Charges à payer –	17
- Charges et produits constatés d'avance –	19
- Composition du capital social -	20
- Tableau des variations des capitaux propres (1) -	21
- Tableau des variations des capitaux propres (2) -	22
- Effectif moyen -	23
- Tableau des filiales et participations –	24

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Chiffres clés-

- Durée de l'exercice : 12,00 mois
- Total du Bilan : 134 849 589,46
- Résultat avant répartition : (3 599 310,38)

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la société TISSERIN IMMOBILIER, qui ont été arrêtés par le conseil d'administration.

- Règles et méthodes comptables –

Principes Généraux

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et aux dispositions applicables du règlement ANC 2022-06 applicable au 1er janvier 2025.

En dehors des éléments de changements de méthodes comptables repris ci-dessous, les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice.

Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, notre association a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 122-1 et 831-3 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- la nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charges ;
- la création / modification de comptes du plan comptable général ;
- l'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitements n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'application du règlement ANC n°2022-06 génère les impacts suivants sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

TABEAU DE RECLASSEMENT DES POSTES N (PRÉSENTATION SELON ANC 2022-06)

Poste concerné (ancien modèle)	Montant N selon ancien format	Reclassement requis au titre du règlement	Poste d'arrivée dans le nouveau modèle (intitulé complet)	Montant après reclassement
Transferts de charges	57 219,23 €	Reclassés selon la nature de l'opération	Salaires	- 57 219,23 €
Transferts de charges	16 739,00 €	Reclassés selon la nature de l'opération	Refacturation- autres produits d'activités annexes	16 739,00 €
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750, 00 €	Reclassées en produits d'exploitation	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750,00 €
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90 €	Reclassées en charges d'exploitation	Valeur comptable des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90 €
Charges constatées d'avance	838 456,87 €	Présentées en "Créances – Charges constatées d'avance"	Actif circulant – Créances	838 456,87 €

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles

Les dépenses éventuelles de recherche et de développement sont enregistrées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont supportées.

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis sur une durée de 3 ans.

Les fonds de commerce sont constitués :

- Du coût historique des fonds acquis par la société,
- Le cas échéant, de la part du mali technique de fusion n'ayant pas pu être affecté aux actifs apportés.

Les fonds de commerce sont amortis sur une durée de 15 ans.

Lorsqu'il existe des indices de perte de valeur sur un fonds de commerce, un test de dépréciation est réalisé. Une dépréciation est, le cas échéant, constatée.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- À leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, hors frais d'acquisition,
- Ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'utilisation.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations financières en charges.

Globalement, les Comptes courants d'associés présentent les soldes suivants :

	2025	2024	2023	2022
Prêteurs	68 347 209 €	53 973 210 €	52 210 863 €	49 811 782 €
dont TISSERIN	50 300 000 €	49 450 000 €	44 350 000 €	40 500 000 €
dont SBL	1 942 346 €	1 942 347 €	4 050 000 €	1 050 000 €
dont TISSERIN Promotion	7 434 863 €	1 880 863 €	3 810 863 €	7 855 863 €
dont TISSERIN MI	7 670 000 €			
dont IDF HDF	1 000 000 €			
Emprunteurs	30 303 000 €	27 295 831 €	30 813 787 €	32 317 178 €
dont NACARAT	28 500 000 €	22 652 000 €	23 304 000 €	23 956 000 €
dont TISSERIN Aménagement	1 803 000 €	2 593 000 €	2 523 000 €	3 453 000 €

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été comptabilisées à leur cours de clôture.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Stocks

Les stocks sont valorisés d'après le prix de revient d'achat, y compris les frais accessoires d'achats à l'exclusion de toute valeur ajoutée interne, avec application de la règle "premier entré, premier sorti" lorsque le lot ou le produit ne peut être précisément identifié. Seul le stock de produits surgelés et frais est valorisé au coût moyen pondéré.

Une dépréciation est constituée à partir d'une analyse au cas par cas.

Provisions pour risques et charges

La société applique les dispositions du règlement sur les passifs (règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable) entré en vigueur le 1er janvier 2002. Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société. Elles couvrent essentiellement des litiges prud'hommaux et commerciaux connus à la date d'arrêté.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Créances

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

Les créances sont dépréciées afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, compte tenu de l'indemnisation par l'assurance-crédit prévue.

Engagements reçus

Lors de l'acquisition en 2012 de 450 actions de la société « E.C.C. ETUDES CONSEILS CONSTRUCTIONS », la HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH a bénéficié d'une garantie dite « de passif » de la part du cédant « H.E.C.C. » assortie d'une garantie à 1ère demande de la part du CREDIT AGRICOLE.

La société TISSERIN IMMOBILIER (ex-HISF) a activé ces garanties au cours de l'exercice 2015.

La société H.E.C.C. a contesté la mobilisation de la garantie de passif.

La somme de 300 000 € a néanmoins été versée par le CREDIT AGRICOLE et a été inscrite dans un compte tiers sur l'exercice 2016.

En 2017, un protocole d'accord partiel a été signé pour 28 000 € au bénéfice de la société HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH.

Aucun événement ne remettant en cause cette situation ne s'est produit depuis 2017.

Activation de la garantie de passif en 2021 pour un montant de 62 K€ et en 2024 pour 63 K€.

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Intégration fiscale

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter du 01 janvier 2010.

En tant que tête de groupe, la société supporte les majorations ou diminutions d'impôts sur les sociétés résultant des retraitements des résultats des filiales. Pour l'année 2025, le gain est de 243 K€.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Société mère consolidante

En application des dispositions de l'article L.233-17 du Code du Commerce, la Société est exemptée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, dans la mesure où elle est elle-même sous le contrôle d'une entreprise : TISSERIN située au 612 rue de la chaude rivière - 59800 LILLE

RCS 457 510 360 qui les inclut dans ses comptes consolidés, lesquels sont par ailleurs certifiés par les commissaires aux comptes de cette entreprise et mis à la disposition de l'actionnaire unique de la société dans les conditions et délais prévus par la réglementation.

Les comptes annuels de TISSERIN IMMOBILIER sont inclus dans les comptes consolidés de la société TISSERIN selon la méthode de l'intégration globale.

Faits marquants de l'exercice et événements post-clôture

L'année 2025 a été marquée par la poursuite de la crise immobilière initiée en 2022, entraînant un ralentissement du marché et une pression accrue sur les financements.

Dans ce contexte économique incertain, le groupe TISSERIN a poursuivi le déploiement de son projet d'entreprise. Grâce à une gestion rigoureuse et à des stratégies d'adaptation ciblées, le groupe a su maintenir sa dynamique et améliorer sa performance économique tout en préservant ses ambitions de développement.

À la date de clôture des comptes, aucun événement significatif n'est intervenu de nature à impacter la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des immobilisations -

Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	746 315,75	57 911,95		804 227,70
Total des immobilisations incorporelles	746 315,75	57 911,95		804 227,70
Immobilisations corporelles				
Terrains	264 674,44			264 674,44
Constructions sur sol propre	999 599,22			999 599,22
Constructions sur sol d'autrui	3 692 754,25			3 692 754,25
Insta. générales, agencements des constructions	7 513,00			7 513,00
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	735,70			735,70
Inst. générales, agencnts, aménagements divers				
Matériel de transport	305 196,84		120 498,87	184 697,97
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 039 860,58	96 884,90	404 692,77	732 052,71
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	9 975,00	185 809,45	57 911,95	137 872,50
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	6 320 309,03	282 694,35	583 103,59	6 019 899,79
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence		93 580 054,46		93 580 054,46
Autres participations	93 919 697,18	(93 541 171,46)	700,00	377 825,72
Autres titres immobilisés	134,45			134,45
Prêts et autres immobilisations financières (2)	290 958,57	93,95		291 052,52
Total des immobilisations financières	94 210 790,20	38 976,95	700,00	94 249 067,15
TOTAL GENERAL	101 277 414,98	379 583,25	583 803,59	101 073 194,64

(1) dont : - logiciels :

- fonds de commerce (hors mali technique) :

- mali technique de fusion :

- marque :

- droit au bail :

(2) dont dépôts et cautionnements versés à plus d'un an

0

0

0

0

6413.69

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des Amortissements détaillé -

Immobilisations amortissables	Montant début 2025A/AN	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025A/AN
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	563 878,36	142 818,84		706 697,20
Total des immobilisations incorporelles	563 878,36	142 818,84		706 697,20
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	234 113,94	39 604,06		273 718,00
Constructions sur sol d'autrui	474 841,59	331 183,92		806 025,51
Installations générales, agencements des constructions.	2 107,60	751,30		2 858,90
Installations techniques, matériel et outillage industriel	735,70			735,70
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport	245 717,83	37 944,47	112 823,97	170 838,33
Matériel de bureau et informatique, mobilier	535 960,20	188 549,80	364 675,48	359 834,52
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	1 493 476,86	598 033,55	477 499,45	1 614 010,96
TOTAL GENERAL	2 057 355,22	740 852,39	477 499,45	2 320 708,16

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse- ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
Total des immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst gén., agencements des constuct*.	18 756,98			15 165,61			3 591,37
Inst tech, matériel et outillages ind.							
Inst gén, agencements, aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique							
Emballages récupérables et divers							
Total des immobilisations corporelles	18 756,98			15 165,61			3 591,37
Frais d'acquisition des titres de participation							
TOTAL GENERAL	18 756,98			15 165,61			3 591,37
TOTAL GENERAL non ventilé			18 756,98			15 165,61	3 591,37

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2025A/AN	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2025A/AN
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2025A/AN	Augmenta-tions : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à fin 2025A/AN
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	111 906,31	18 756,98			15 165,61	115 497,68
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
Total des provisions réglementées	111 906,31	18 756,98			15 165,61	115 497,68
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges	340 600,00					340 600,00
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>	340 600,00					340 600,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	150 756,89				1 373,56	149 383,33
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	150 756,89				1 373,56	149 383,33
Autres provisions pour risques et charges	61 947,14	635,26				62 582,40
Total des provisions pour risques et charges	553 304,03	635,26			1 373,56	552 565,73
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles	31 900,00					31 900,00
Sur immobilisation de titres mis en équivalence	10 344 813,00	5 135 688,02				15 480 501,02
Sur immobilisation de titres de participation						
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	2 376,00	488 557,64				490 933,64
Total des provisions pour dépréciation	10 379 089,00	5 624 245,66				16 003 334,66
TOTAL GENERAL	11 044 299,34	5 643 637,90			16 539,17	16 671 398,07
Dont dotations et reprises d'exploitation		635,26			1 373,56	
Dont dotations et reprises financières		5 624 245,66				
Dont dotations et reprises exceptionnelles		18 756,98			15 165,61	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	377 825,72		377 825,72	338 942,72
Prêts (1) (2)	284 544,88		284 544,88	284 544,88
Autres immobilisations financières	6 507,64		6 507,64	6 413,69
Total actif immobilisé	668 878,24		668 878,24	629 901,29

Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	2 838 520,62	2 838 520,62		2 289 207,07
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	1 665,41	1 665,41		794,82
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				471 771,00
Taxe sur la valeur ajoutée	178 947,67	178 947,67		207 486,54
Autres impôts, taxes et versements assimilés	54 208,00	54 208,00		
Divers	1 165,00	1 165,00		16 411,00
Groupe et associés (2)	33 742 799,96	1 580 638,43	32 162 161,53	28 434 309,12
Débiteurs divers	733 739,96	1 800,00	731 939,96	8 575,60
Total actif circulant	37 551 046,62	4 656 945,13	32 894 101,49	31 428 555,15

Charges constatées d'avance	838 456,87	838 456,87		467 905,08
-----------------------------	------------	------------	--	------------

TOTAL DES CREANCES	39 058 381,73	5 495 402,00	33 562 979,73	32 526 361,52
---------------------------	----------------------	---------------------	----------------------	----------------------

(1) Prêts accordés en cours d'exercice	
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice	
(2) Prêts et avances consentis aux associés	

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- État des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
à un an maxi	8 857 140,00	4 428 570,00	4 428 570,00		13 285 710,00
à + de un an					10 272,47
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	38 673,00			38 673,00	2 074 732,30
Fournisseurs et comptes rattachés	1 829 396,46	1 829 396,46			179 475,25
Personnel et comptes rattachés	238 431,59	238 431,59			184 473,98
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	220 287,67	220 287,67			
Impôts sur les bénéfices	311 476,00	311 476,00			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 029 871,39	1 029 871,39			507 702,16
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	27 707,07	27 707,07			26 697,01
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 752,00	4 752,00			
Groupe et associés (2)	68 444 896,55			68 444 896,55	53 973 961,68
Autres dettes	446 960,87		446 960,87		470 110,13
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	81 449 592,60	8 090 492,18	4 875 530,87	68 483 569,55	70 713 134,98
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 428 570,00				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir –

TISSERIN IMMOBILIER

2025

PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<i>Total immobilisations financières</i>		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		16 411,00
<i>Total créances</i>		16 411,00
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	32 138,59	71 121,73
<i>Total disponibilités et divers</i>	32 138,59	71 121,73
Autres		
<i>Total autres</i>		
TOTAL	32 138,59	87 532,73

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer –

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

CA18CHAPAY
2025

©Regnology - Formulaire TDFC - non réglementaire pour les dépôts papier

SOMME DES EXTENSIONS	1 121 812,92
----------------------	--------------

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

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges et produits constatés d'avance -

SOMME DES EXTENSIONS	809 167,96	29 288,89	
-----------------------------	-------------------	------------------	--

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Composition du capital social -

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	2 058 000,00			2 058 000,00	15,50
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	2 058 000,00			161 126,20	15,50

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres (1) -

		Montant
A	Situation à l'ouverture de l'exercice	
1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	64 692 205,52
2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	- 8 249 055,38
3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	56 443 150,14
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
1	Variation du capital	
2	Variation des autres postes	
C	(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	56 443 150,14
D	Variations en cours d'exercice	
1	Variations du capital	-
2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	
3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4	Contreparties de réévaluations	
5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
6	Autres variations	
7	Résultat de l'exercice	(3 599 310,38)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	52 843 839,76
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	(3 599 310,38)
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F - G)	(3 599 310,38)

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres (2) -

	Ouverture01/01/2025	Augmentation de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Résultat N	31/12/2025
Capital en nombre d'actions							
Valeur nominale							
Capital social ou individuel	31 899 000,00						31 899 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...							
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale	3 189 900,00						3 189 900,00
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	21 000 000,00						21 000 000,00
Report à nouveau	8 491 399,21			(8 249 055,38)			242 343,83
Résultat de l'exercice	(8 249 055,38)			8 249 055,38		(3 599 310,38)	(3 599 310,38)
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	111 906,31	18 756,98	15 165,61				115 497,68
Dividendes versés							
Total capitaux propres	56 443 150,14	18 756,98	15 165,61			(3 599 310,38)	52 847 431,13

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Effectif moyen -

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025	2024
Cadres	24,00	20,00
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	14,00	11,00
Autres :	2,00	4,00
Total	40,00	35,00

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales et participations –

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
TISSERIN PROMOTION	6 858 000,00	2 778 001,63	99,90	7 929 611,34				38 780 607,00	2 009 039,67	274 224,89
TISSERIN AMENAGEMENT	138 690,00	128 881,98	100,00	152 449,02		1 803 000,00		1 516 577,00	(498 365,66)	
SOCIETE BETHUNOISE DU LOTISSEMENT	1 200 000,00	810 065,83	100,00	1 846 200,00					28 010,44	88 000,00
TISSERIN AMENAGEMENT	1 081 340,00	4 232 666,45	100,00	1 000 001,00				20 952 216,00	694 452,10	1 496 064,73
TISSERIN MAISON INDIVIDUELLE										
IMMO DE FRANCE HDF	4 224 207,00	763 637,26	51,00	4 164 725,40				7 681 907,00	303 657,83	43 086,80
TISSERIN HABITAT	350 567,00	83 816 753,00	58,47	79 881,45				37 778 962,84	1 005 100,64	
TISSERIN HABITAT										
CHATEAU DU PIN	400,00	25 059,37	49,00	196,00					57 402,41	
ALLEE	400,00		50,00	200,00				182 788,00	54 021,31	69 000
GRIFFONTISSERIN MAISON										
INDIVIDUELLE										
VILLA MARITIME	1 000,00		49,00	490,00				603,00	(50 425,90)	
100TER SAINT	400,00		49,00	196,00					36 801,93	
SIMONSOCIETE										
TEHUNOISE DU LOTISSEMENT										
VISTA VERDE	100,00		37,50	37,50		1 659 161,53				
TISSERIN FONCIERE	74 910,00	7 789 680,47	51,004 ,99	3 735,00				6 544,00	167 719,33	
SOLIDAIREIMMO DE FRANCE HDF										
NACARAT	10 076 465,00	20 289 097,25	81,80	78 402 331,75	68 057 518,75	28 500 000,00		17 951 407,50	(10 551 379,62)	



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul

Tisserin Immobilier SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
Tisserin Immobilier SAS
612, rue de la Chaude Rivière - 59800 LILLE

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
36 Rue Eugène Jacquet
59700 Marcq en Baroeul

Tisserin Immobilier SAS

612, rue de la Chaude Rivière - 59800 LILLE

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A la collectivité des associés de la société Tisserin Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Tisserin Immobilier SAS 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

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

Justification des appréciations

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

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

- Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2025 s'établit à 78 099 553 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Participations et autres titres immobilisés » de l'annexe.

Nos travaux ont consisté à revoir les calculs réalisés par la société, à apprécier le caractère raisonnable et approprié des estimations retenues et à apprécier les informations fournies dans la note de l'annexe.

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 adressés aux associés.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

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



- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marcq en Baroeul, le 29 mai 2026

KPMG SA

Arnaud DELPIERRE

Associé

TISSERIN IMMOBILIER

COMPTES ANNUELS

Exercice 2025

612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE 59800 LILLE

TEL

BILAN ACTIF

	2025			2024
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I) Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	785 022,75	690 842,16	94 180,59	172 685,83
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	19 204,95	15 855,04	3 349,91	9 751,56
Immobilisations incorporelles en cours, avance et acomptes				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>	804 227,70	706 697,20	97 530,50	182 437,39
Immobilisations corporelles				
Terrains	264 674,44	31 900,00	232 774,44	232 774,44
Constructions	4 699 866,47	1 082 602,41	3 617 264,06	3 988 803,34
Installations techniques, matériel et outillage industriels	735,70	735,70		
Autres immobilisations corporelles	916 750,68	530 672,85	386 077,83	563 379,39
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	137 872,50		137 872,50	9 975,00
<i>Total immobilisations corporelles</i>	6 019 899,79	1 645 910,96	4 373 988,83	4 794 932,17
Immobilisations financières (2)				
Participations	93 580 054,46	15 480 501,02	78 099 553,44	83 235 941,46
Créances rattachées à des participations	377 825,72		377 825,72	338 942,72
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	134,45		134,45	134,45
Prêts	284 544,88		284 544,88	284 544,88
Autres immobilisations financières	6 507,64		6 507,64	6 413,69
<i>Total immobilisations financières</i>	94 249 067,15	15 480 501,02	78 768 566,13	83 865 977,20
TOTAL ACTIF IMMOBILISE (III)	101 073 194,64	17 833 109,18	83 240 085,46	88 843 346,76
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
<i>Total stocks et en-cours</i>				
Avances et acomptes versés sur commandes	32 545,19		32 545,19	4 446,68
Créances (3)				
Créances clients et comptes rattachés	2 838 520,62		2 838 520,62	2 289 207,07
Autres créances	34 712 526,00	490 933,64	34 221 592,36	29 136 972,08
Charges constatées d'avance	838 456,87		838 456,87	467 905,08
<i>Total créances</i>	38 389 503,49	490 933,64	37 898 569,85	31 894 084,23
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	8 967 818,02		8 967 818,02	4 001 364,32
<i>Total valeurs mobilières de placement</i>	8 967 818,02		8 967 818,02	4 001 364,32
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	4 710 570,94		4 710 570,94	2 966 347,16
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	52 100 437,64	490 933,64	51 609 504,00	38 866 242,39
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	153 173 632,28	18 324 042,82	134 849 589,46	127 709 589,15

© Regnology - Tableau annexé

BILAN PASSIF

	2025	2024
Capital Dont versé : 31 899 000,00	31 899 000,00	31 899 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	3 189 900,00	3 189 900,00
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	21 000 000,00	21 000 000,00
Report à nouveau	242 343,83	8 491 399,21
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(3 599 310,38)	(8 249 055,38)
<i>Total situation nette</i>	52 731 933,45	56 331 243,83
Subventions d'investissements		
Provisions réglementées	115 497,68	111 906,31
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	52 847 431,13	56 443 150,14
Fonds non remboursables		
Avances conditionnées		
Droits du concédant		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	340 600,00	340 600,00
Provisions pour charges	211 965,73	212 704,03
TOTAL DES PROVISIONS (II)	552 565,73	553 304,03
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 857 140,00	13 285 710,00
Emprunts et dettes financières diverses (2)	38 673,00	53 984 234,15
Instruments financiers à terme		
<i>Total dettes financières</i>	8 895 813,00	67 269 944,15
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 829 396,46	2 074 732,30
Dettes fiscales et sociales	1 827 773,72	898 348,40
<i>Total dettes d'exploitation</i>	3 657 170,18	2 973 080,70
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 752,00	
Autres dettes	68 891 857,42	470 110,13
<i>Total dettes diverses</i>	68 896 609,42	470 110,13
Produits constatés d'avance		
TOTAL DES DETTES (1) (III)	81 449 592,60	70 713 134,98
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	134 849 589,46	127 709 589,15

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

8 090 492,18

(2) dont emprunts participatifs

COMPTE DE RESULTAT

	2025	2024
Produits d'exploitation		
Vente de marchandises		
Production vendue	10 960 381,18	9 843 787,71
Montant net du chiffre d'affaires	10 960 381,18	9 843 787,71
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	1 373,56	301 257,70
Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750,00	
Autres produits	1 187,10	435,00
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	10 982 691,84	10 145 480,41
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stocks (achat de marchandises)		
Achat de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)		
Autres achats et charges externes (1)	5 793 517,21	5 310 106,06
<i>Total charges externes</i>	5 793 517,21	5 310 106,06
Impôts, taxes et versements assimilés	119 501,63	99 057,69
Charges de personnel		
Salaires	2 045 736,86	1 725 722,45
Cotisations sociales	958 428,28	802 266,05
<i>Total charges de personnel</i>	3 004 165,14	2 527 988,50
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations - dotations aux amortissements	740 852,39	858 423,95
- Sur immobilisations - dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant - dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions	635,26	215 080,03
<i>Total dotations d'exploitation</i>	741 487,65	1 073 503,98
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90	
Autres charges	996 838,26	827 754,64
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	10 663 184,79	9 838 410,87
RESULTAT D'EXPLOITATION	319 507,05	307 069,54

(1) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2025	2024
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers :		
De participation (2)	1 901 376,42	2 005 365,41
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)	46 957,00	
Autres intérêts et produits assimilés (2)	1 374 685,16	1 632 385,01
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	1,00	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	101 804,84	
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	3 424 824,42	3 637 750,42
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 624 245,66	9 949 084,00
Intérêts et charges assimilées (3)	1 926 557,82	2 551 312,10
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	700,00	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	7 551 503,48	12 500 396,10
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)	(4 126 679,06)	(8 862 645,68)
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	(3 807 172,01)	(8 555 576,14)
Produits exceptionnels (VII)	15 165,61	769 988,25
Charges exceptionnelles (VIII)	58 774,27	495 068,76
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(43 608,66)	274 919,49
Participation des salariés aux résultats (IX)	7 619,71	77 444,73
Impôts sur les bénéfices (X)	(259 090,00)	(109 046,00)
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	14 422 681,87	14 553 219,08
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	18 021 992,25	22 802 274,46
BENEFICE OU PERTE	(3 599 310,38)	(8 249 055,38)

(2) Dont produits concernant les entités liées 1 374 591,21

(3) Dont intérêts concernant les entités liées 1 594 405,05



TISSERIN IMMOBILIER

Siren : 433868361

612 RUE DE LA CHAUDE RIVIERE 59800 LILLE

COMPTES SOCIAUX ET ANNEXES

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

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

SOMMAIRE

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS.....	4
- Présentation générale -	4
- Chiffres clés-	4
- Règles et méthodes comptables –	5
Principes Généraux	5
Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06.....	5
Immobilisations incorporelles	7
Immobilisations corporelles	7
Participations et autres titres immobilisés.....	7
Valeurs mobilières de placement.....	8
Stocks	8
Provisions pour risques et charges.....	8
Créances.....	9
Engagements reçus	9
Transactions avec les parties liées	9
Intégration fiscale.....	9
Société mère consolidante.....	10
Faits marquants de l'exercice et événements post-clôture.....	10
- Tableau des immobilisations -	11
- Tableau des Amortissements détaillé -	12
- Etat des Provisions -	13
- Etat des Créances -	14
- État des Dettes -	15
- Produits à recevoir –	16
- Charges à payer –	17
- Charges et produits constatés d'avance –	19
- Composition du capital social -	20
- Tableau des variations des capitaux propres (1) -	21
- Tableau des variations des capitaux propres (2) -	22
- Effectif moyen -	23
- Tableau des filiales et participations –	24

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Présentation générale -

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- Chiffres clés-

- Durée de l'exercice : 12,00 mois
- Total du Bilan : 134 849 589,46
- Résultat avant répartition : (3 599 310,38)

Les notes et les tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels de la société TISSERIN IMMOBILIER, qui ont été arrêtés par le conseil d'administration.

- Règles et méthodes comptables –

Principes Généraux

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et aux dispositions applicables du règlement ANC 2022-06 applicable au 1er janvier 2025.

En dehors des éléments de changements de méthodes comptables repris ci-dessous, les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice.

Changement de méthode comptable – Application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, notre association a appliqué pour la première fois le règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 122-1 et 831-3 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

- la nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- la suppression de la technique du transfert de charges ;
- la création / modification de comptes du plan comptable général ;
- l'introduction de nouveaux modèles de bilans, comptes de résultat et tableaux normés en annexe.

Conformément à l'article 27 du règlement, les postes de N-1 ont été reclassés uniquement aux fins de présentation, afin de permettre leur comparabilité avec les nouveaux modèles. Aucun retraitement n'a été effectué sur le résultat exceptionnel ni sur les transferts de charges de l'exercice N-1.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

L'application du règlement ANC n°2022-06 génère les impacts suivants sur les postes du bilan et du compte de résultat de l'exercice N.

TABEAU DE RECLASSEMENT DES POSTES N (PRÉSENTATION SELON ANC 2022-06)

Poste concerné (ancien modèle)	Montant N selon ancien format	Reclassement requis au titre du règlement	Poste d'arrivée dans le nouveau modèle (intitulé complet)	Montant après reclassement
Transferts de charges	57 219,23 €	Reclassés selon la nature de l'opération	Salaires	- 57 219,23 €
Transferts de charges	16 739,00 €	Reclassés selon la nature de l'opération	Refacturation- autres produits d'activités annexes	16 739,00 €
Produits de cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750, 00 €	Reclassées en produits d'exploitation	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	19 750,00 €
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90 €	Reclassées en charges d'exploitation	Valeur comptable des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	7 674,90 €
Charges constatées d'avance	838 456,87 €	Présentées en "Créances – Charges constatées d'avance"	Actif circulant – Créances	838 456,87 €

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles

Les dépenses éventuelles de recherche et de développement sont enregistrées dans les charges de l'exercice au cours duquel elles sont supportées.

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les logiciels sont amortis sur une durée de 3 ans.

Les fonds de commerce sont constitués :

- Du coût historique des fonds acquis par la société,
- Le cas échéant, de la part du mali technique de fusion n'ayant pas pu être affecté aux actifs apportés.

Les fonds de commerce sont amortis sur une durée de 15 ans.

Lorsqu'il existe des indices de perte de valeur sur un fonds de commerce, un test de dépréciation est réalisé. Une dépréciation est, le cas échéant, constatée.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- À leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires, hors frais d'acquisition,
- Ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif, en fonction de leur durée d'utilisation.

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur d'acquisition.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

La société a opté pour la comptabilisation des frais d'acquisitions des immobilisations financières en charges.

Globalement, les Comptes courants d'associés présentent les soldes suivants :

	2025	2024	2023	2022
Prêteurs	68 347 209 €	53 973 210 €	52 210 863 €	49 811 782 €
dont TISSERIN	50 300 000 €	49 450 000 €	44 350 000 €	40 500 000 €
dont SBL	1 942 346 €	1 942 347 €	4 050 000 €	1 050 000 €
dont TISSERIN Promotion	7 434 863 €	1 880 863 €	3 810 863 €	7 855 863 €
dont TISSERIN MI	7 670 000 €			
dont IDF HDF	1 000 000 €			
Emprunteurs	30 303 000 €	27 295 831 €	30 813 787 €	32 317 178 €
dont NACARAT	28 500 000 €	22 652 000 €	23 304 000 €	23 956 000 €
dont TISSERIN Aménagement	1 803 000 €	2 593 000 €	2 523 000 €	3 453 000 €

Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été comptabilisées à leur cours de clôture.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres cédés a été estimée selon la méthode du premier entré, premier sorti.

Stocks

Les stocks sont valorisés d'après le prix de revient d'achat, y compris les frais accessoires d'achats à l'exclusion de toute valeur ajoutée interne, avec application de la règle "premier entré, premier sorti" lorsque le lot ou le produit ne peut être précisément identifié. Seul le stock de produits surgelés et frais est valorisé au coût moyen pondéré.

Une dépréciation est constituée à partir d'une analyse au cas par cas.

Provisions pour risques et charges

La société applique les dispositions du règlement sur les passifs (règlement 2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable) entré en vigueur le 1er janvier 2002. Dans ce cadre, des provisions pour risques et charges sont constituées pour faire face aux sorties probables de ressources au profit des tiers, sans contrepartie pour la société. Elles couvrent essentiellement des litiges prud'hommaux et commerciaux connus à la date d'arrêté.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Créances

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

Les créances sont dépréciées afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, compte tenu de l'indemnisation par l'assurance-crédit prévue.

Engagements reçus

Lors de l'acquisition en 2012 de 450 actions de la société « E.C.C. ETUDES CONSEILS CONSTRUCTIONS », la HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH a bénéficié d'une garantie dite « de passif » de la part du cédant « H.E.C.C. » assortie d'une garantie à 1ère demande de la part du CREDIT AGRICOLE.

La société TISSERIN IMMOBILIER (ex-HISF) a activé ces garanties au cours de l'exercice 2015.

La société H.E.C.C. a contesté la mobilisation de la garantie de passif.

La somme de 300 000 € a néanmoins été versée par le CREDIT AGRICOLE et a été inscrite dans un compte tiers sur l'exercice 2016.

En 2017, un protocole d'accord partiel a été signé pour 28 000 € au bénéfice de la société HOLDING IMMOBILIERE DU SQUARE FOCH.

Aucun évènement ne remettant en cause cette situation ne s'est produit depuis 2017.

Activation de la garantie de passif en 2021 pour un montant de 62 K€ et en 2024 pour 63 K€.

Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales de marché.

Intégration fiscale

La société a opté pour le régime de l'intégration fiscale à compter du 01 janvier 2010.

En tant que tête de groupe, la société supporte les majorations ou diminutions d'impôts sur les sociétés résultant des retraitements des résultats des filiales. Pour l'année 2025, le gain est de 243 K€.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Société mère consolidante

En application des dispositions de l'article L.233-17 du Code du Commerce, la Société est exemptée de l'obligation d'établir et de publier des comptes consolidés et un rapport sur la gestion du groupe, dans la mesure où elle est elle-même sous le contrôle d'une entreprise : TISSERIN située au 612 rue de la chaude rivière - 59800 LILLE

RCS 457 510 360 qui les inclut dans ses comptes consolidés, lesquels sont par ailleurs certifiés par les commissaires aux comptes de cette entreprise et mis à la disposition de l'actionnaire unique de la société dans les conditions et délais prévus par la réglementation.

Les comptes annuels de TISSERIN IMMOBILIER sont inclus dans les comptes consolidés de la société TISSERIN selon la méthode de l'intégration globale.

Faits marquants de l'exercice et événements post-clôture

L'année 2025 a été marquée par la poursuite de la crise immobilière initiée en 2022, entraînant un ralentissement du marché et une pression accrue sur les financements.

Dans ce contexte économique incertain, le groupe TISSERIN a poursuivi le déploiement de son projet d'entreprise. Grâce à une gestion rigoureuse et à des stratégies d'adaptation ciblées, le groupe a su maintenir sa dynamique et améliorer sa performance économique tout en préservant ses ambitions de développement.

À la date de clôture des comptes, aucun événement significatif n'est intervenu de nature à impacter la situation financière, les résultats ou les perspectives du groupe.

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des immobilisations -

Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles (1)	746 315,75	57 911,95		804 227,70
Total des immobilisations incorporelles	746 315,75	57 911,95		804 227,70
Immobilisations corporelles				
Terrains	264 674,44			264 674,44
Constructions sur sol propre	999 599,22			999 599,22
Constructions sur sol d'autrui	3 692 754,25			3 692 754,25
Insta. générales, agencements des constructions	7 513,00			7 513,00
Inst. techniques, mat. , et outillages industriels	735,70			735,70
Inst. générales, agencnts, aménagements divers				
Matériel de transport	305 196,84		120 498,87	184 697,97
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 039 860,58	96 884,90	404 692,77	732 052,71
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	9 975,00	185 809,45	57 911,95	137 872,50
Avances et acomptes				
Total des immobilisations corporelles	6 320 309,03	282 694,35	583 103,59	6 019 899,79
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence		93 580 054,46		93 580 054,46
Autres participations	93 919 697,18	(93 541 171,46)	700,00	377 825,72
Autres titres immobilisés	134,45			134,45
Prêts et autres immobilisations financières (2)	290 958,57	93,95		291 052,52
Total des immobilisations financières	94 210 790,20	38 976,95	700,00	94 249 067,15
TOTAL GENERAL	101 277 414,98	379 583,25	583 803,59	101 073 194,64

(1) dont : - logiciels :

- fonds de commerce (hors mali technique) :

0

- mali technique de fusion :

0

- marque :

0

- droit au bail :

0

(2) dont dépôts et cautionnements versés à plus d'un an

6413.69

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des Amortissements détaillé -

Immobilisations amortissables	Montant début 2025A/AN	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2025A/AN
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de développement.				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	563 878,36	142 818,84		706 697,20
Total des immobilisations incorporelles	563 878,36	142 818,84		706 697,20
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	234 113,94	39 604,06		273 718,00
Constructions sur sol d'autrui	474 841,59	331 183,92		806 025,51
Installations générales, agencements des constructions.	2 107,60	751,30		2 858,90
Installations techniques, matériel et outillage industriel	735,70			735,70
Installations générales, agencements, aménagements				
Matériel de transport	245 717,83	37 944,47	112 823,97	170 838,33
Matériel de bureau et informatique, mobilier	535 960,20	188 549,80	364 675,48	359 834,52
Emballages récupérables et divers				
Total des immobilisations corporelles	1 493 476,86	598 033,55	477 499,45	1 614 010,96
TOTAL GENERAL	2 057 355,22	740 852,39	477 499,45	2 320 708,16

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse- ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et de développement							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
Total des immobilisations incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst gén., agencements des constuct°.	18 756,98			15 165,61			3 591,37
Inst tech, matériel et outillages ind.							
Inst gén, agencements, aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique							
Emballages récupérables et divers							
Total des immobilisations corporelles	18 756,98			15 165,61			3 591,37
Frais d'acquisition des titres de participation							
TOTAL GENERAL	18 756,98			15 165,61			3 591,37
TOTAL GENERAL non ventilé			18 756,98			15 165,61	3 591,37

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2025A/AN	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2025A/AN
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Provisions -

Nature des provisions	Montant au début 2025A/AN	Augmenta-tions : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à fin 2025A/AN
			Utilisées au cours de l'exercice	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	111 906,31	18 756,98			15 165,61	115 497,68
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
Total des provisions règlementées	111 906,31	18 756,98			15 165,61	115 497,68
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges	340 600,00					340 600,00
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>	340 600,00					340 600,00
Provisions pour pensions et obligations similaires	150 756,89				1 373,56	149 383,33
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>	150 756,89				1 373,56	149 383,33
Autres provisions pour risques et charges	61 947,14	635,26				62 582,40
Total des provisions pour risques et charges	553 304,03	635,26			1 373,56	552 565,73
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles	31 900,00					31 900,00
Sur immobilisation de titres mis en équivalence						
Sur immobilisation de titres de participation	10 344 813,00	5 135 688,02				15 480 501,02
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	2 376,00	488 557,64				490 933,64
Total des provisions pour dépréciation	10 379 089,00	5 624 245,66				16 003 334,66
TOTAL GENERAL	11 044 299,34	5 643 637,90			16 539,17	16 671 398,07
Dont dotations et reprises d'exploitation		635,26			1 373,56	
Dont dotations et reprises financières		5 624 245,66				
Dont dotations et reprises exceptionnelles		18 756,98			15 165,61	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Etat des Créances -

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations	377 825,72		377 825,72	338 942,72
Prêts (1) (2)	284 544,88		284 544,88	284 544,88
Autres immobilisations financières	6 507,64		6 507,64	6 413,69
Total actif immobilisé	668 878,24		668 878,24	629 901,29

Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	2 838 520,62	2 838 520,62		2 289 207,07
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	1 665,41	1 665,41		794,82
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				471 771,00
Taxe sur la valeur ajoutée	178 947,67	178 947,67		207 486,54
Autres impôts, taxes et versements assimilés	54 208,00	54 208,00		
Divers	1 165,00	1 165,00		16 411,00
Groupe et associés (2)	33 742 799,96	1 580 638,43	32 162 161,53	28 434 309,12
Débiteurs divers	733 739,96	1 800,00	731 939,96	8 575,60
Total actif circulant	37 551 046,62	4 656 945,13	32 894 101,49	31 428 555,15

Charges constatées d'avance	838 456,87	838 456,87		467 905,08
-----------------------------	------------	------------	--	------------

TOTAL DES CREANCES	39 058 381,73	5 495 402,00	33 562 979,73	32 526 361,52
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- État des Dettes -

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit à un an maxi	8 857 140,00	4 428 570,00	4 428 570,00		13 285 710,00
à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	38 673,00			38 673,00	10 272,47
Fournisseurs et comptes rattachés	1 829 396,46	1 829 396,46			2 074 732,30
Personnel et comptes rattachés	238 431,59	238 431,59			179 475,25
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	220 287,67	220 287,67			184 473,98
Impôts sur les bénéfices	311 476,00	311 476,00			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 029 871,39	1 029 871,39			507 702,16
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	27 707,07	27 707,07			26 697,01
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 752,00	4 752,00			
Groupe et associés (2)	68 444 896,55			68 444 896,55	53 973 961,68
Autres dettes	446 960,87		446 960,87		470 110,13
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	81 449 592,60	8 090 492,18	4 875 530,87	68 483 569,55	70 713 134,98
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 428 570,00				
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Produits à recevoir –

TISSERIN IMMOBILIER

2025

PRODUITS À RECEVOIR

Produits à recevoir	2025	2024
Immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
<i>Total immobilisations financières</i>		
Créances		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		16 411,00
<i>Total créances</i>		16 411,00
Disponibilités et divers		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	32 138,59	71 121,73
<i>Total disponibilités et divers</i>	32 138,59	71 121,73
Autres		
<i>Total autres</i>		
TOTAL	32 138,59	87 532,73

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges à payer –

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER		CA18CHAPAY 2025
TISSERIN IMMOBILIER		

[illegible]

	TOTAL	1 121 812,92
--	--------------	---------------------

SOMME DES EXTENSIONS		1 121 812,92
-----------------------------	--	---------------------

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

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Charges et produits constatés d'avance -

DÉTAIL DES CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE CA20CHAAVA
2025

TISSERIN IMMOBILIER

[illegible]

TOTAL	809 167,96	29 288,89	
--------------	-------------------	------------------	--

SOMME DES EXTENSIONS	809 167,96	29 288,89
----------------------	------------	-----------

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Composition du capital social -

Catégories de titres	Nombre de titres			Total	Valeur nominale
	Clôture N-1	Créés pendant l'exercice N	Remboursés pendant l'exercice N		
Actions ordinaires	2 058 000,00			2 058 000,00	15,50
Actions amorties					
Actions à dividende prioritaire					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissements					
Total	2 058 000,00			161 126,20	15,50

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres (1) -

		Montant
A	Situation à l'ouverture de l'exercice	
1	Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	64 692 205,52
2	Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	- 8 249 055,38
3	Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	56 443 150,14
B	Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
1	Variation du capital	
2	Variation des autres postes	
C	(= A3 + B) Capitaux propres de l'exercice après apports rétroactifs	56 443 150,14
D	Variations en cours d'exercice	
1	Variations du capital	-
2	Variations des primes, réserves, report à nouveau	
3	Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
4	Contreparties de réévaluations	
5	Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
6	Autres variations	
7	Résultat de l'exercice	(3 599 310,38)
E	Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO (= C + ou - D)	52 843 839,76
F	VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE (= E - C)	(3 599 310,38)
G	dont : variations dues à des modifications de structures au cours de l'exercice	
H	Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (F - G)	(3 599 310,38)

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des variations des capitaux propres (2) -

	Ouverture01/01/2025	Augmentation de capital	Diminution de capital	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Résultat N	31/12/2025
Capital en nombre d'actions							
Valeur nominale							
Capital social ou individuel	31 899 000,00						31 899 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...							
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	3 189 900,00						3 189 900,00
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves	21 000 000,00						21 000 000,00
Report à nouveau	8 491 399,21			(8 249 055,38)			242 343,83
Résultat de l'exercice	(8 249 055,38)			8 249 055,38		(3 599 310,38)	(3 599 310,38)
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées	111 906,31	18 756,98	15 165,61				115 497,68
Dividendes versés							
Total capitaux propres	56 443 150,14	18 756,98	15 165,61			(3 599 310,38)	52 847 431,13

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Effectif moyen -

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2025	2024
Cadres	24,00	20,00
Agents de maîtrise		
Employés et techniciens	14,00	11,00
Autres :	2,00	4,00
Total	40,00	35,00

Société : TISSERIN IMMOBILIER
Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE DES COMPTES ANNUELS

- Tableau des filiales et participations –

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
TISSERIN PROMOTION	6 858 000,00	2 778 001,63	99,90	7 929 611,34				38 780 607,00	2 009 039,67	274 224,89
TISSERIN AMENAGEMENT	138 690,00	128 881,98	100,00	152 449,02		1 803 000,00		1 516 577,00	(498 365,66)	
SOCIETE BETHUNOISE DU LOTISSEMENT	1 200 000,00	810 065,83	100,00	1 846 200,00					28 010,44	88 000,00
TISSERIN AMENAGEMENT	1 081 340,00	4 232 666,45	100,00	1 000 001,00				20 952 216,00	694 452,10	1 496 064,73
TISSERIN MAISON INDIVIDUELLE										
IMMO DE FRANCE HDF	4 224 207,00	763 637,26	51,00	4 164 725,40				7 681 907,00	303 657,83	43 086,80
TISSERIN HABITAT	350 567,00	83 816 753,00	58,47	79 881,45				37 778 962,84	1 005 100,64	
TISSERIN HABITAT										
CHATEAU DU PIN	400,00	25 059,37	49,00	196,00					57 402,41	
ALLEE	400,00		50,00	200,00				182 788,00	54 021,31	69 000
GRIFFONTISSERIN MAISON INDIVIDUELLE										
VILLA MARITIME	1 000,00		49,00	490,00				603,00	(50 425,90)	
100TER SAINT	400,00		49,00	196,00					36 801,93	
SIMONSOCIETE										
TEHUNOISE DU LOTISSEMENT										
VISTA VERDE	100,00		37,50	37,50		1 659 161,53				
TISSERIN FONCIERE	74 910,00	7 789 680,47	51,004 ,99	3 735,00				6 544,00	167 719,33	
SOLIDAIREIMMO DE FRANCE HDF										
NACARAT	10 076 465,00	20 289 097,25	81,80	78 402 331,75	68 057 518,75	28 500 000,00		17 951 407,50	(10 551 379,62)	