

81 COURS DU MEDOC

Société à responsabilité limitée au capital de 564 480 euros
Siège social : 20-24 avenue de Canteranne- 33600 PESSAC
403 290 653 RCS BORDEAUX

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE
DU 6 MAI 2026**

**DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

DEUXIEME DÉCISION

L'associée unique approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter **la perte** de l'exercice clos le **31 décembre 2025** s'élevant à **674.914,48 euros** de la manière suivante :

Perte de l'exercice : **- 674.914,48 euros**

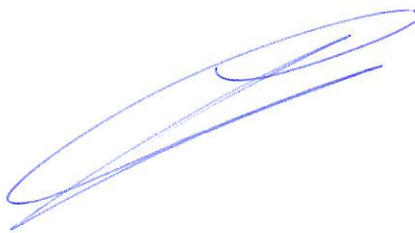
Affecté en totalité au compte « Report à Nouveau ».

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres s'élèvent à -1.340.612,66 euros.

L'associée unique constate que les résultats de l'exercice ne permettent pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, lesquels demeurent en conséquence inférieurs à la moitié du capital social.

L'associée unique constate qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée au titre des trois exercices précédents.

Certifié conforme
Le Gérant
Corentin PICHET



COMPTES ANNUELS

81 COURS DU MEDOC

Société à responsabilité limitée

20 Av de Canteranne 33600 PESSAC

DATE DE CLOTURE : 31/12/2025

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles :				
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	20 000	0	20 000	20 000
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations corporelles :				
Terrains	2 263 100	0	2 263 100	2 263 100
Constructions	34 801 943	3 311 059	31 490 884	33 998 409
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	5 121 503	1 402 960	3 718 543	4 398 690
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations financières (1) :				
Participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	42 206 546	4 714 019	37 492 527	40 680 199
(1) Dont à moins d'un an			0	
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	8 013	0	8 013	112 211
Créances (2) :				
Créances clients et comptes rattachés	783 604	0	783 604	716 696
Autres créances	62 868	0	62 868	388 997
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	6 137	0	6 137	2 191
TOTAL de l'actif circulant (IV)	860 621	0	860 621	1 220 096
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	43 067 168	4 714 019	38 353 148	41 900 295
(2) Dont à moins d'un an :	846 472			

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	564 480	564 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserves :		
Réserve légale	25 190	25 190
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-1 255 368	-415 876
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-674 914	-839 492
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	-1 340 613	-665 698
Provisions pour risques	3 500	3 500
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	3 500	3 500
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 986 148	28 891 444
Emprunts et dettes financières diverses (2)	11 606 343	10 168 926
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 820	386 155
Dettes fiscales et sociales	93 490	18 279
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	223 830	1 748 011
Autres dettes	0	662 500
Produits constatés d'avance	687 631	687 179
TOTAL des dettes (1) (III)	39 690 261	42 562 494
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	38 353 148	41 900 295
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	14 672 704	15 605 344
(2) Dont emprunts participatifs		

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Produits d'exploitation :		
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	2 791 108	2 782 325
Montant net du chiffre d'affaires	2 791 108	2 782 325
Production stockée	0	0
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	0
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 030 728	0
Autres produits	2	2
Total des produits d'exploitation (I)	3 821 837	2 782 327
Charges d'exploitation :		
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes (1)	452 926	491 525
Impôts, taxes et versements assimilés	40 647	39 663
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 208 034	2 236 625
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	994 762	0
Autres charges	1	1
Total des charges d'exploitation (II)	3 696 370	2 767 814
Résultat d'exploitation (I - II)	125 468	14 513
Quote part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers :		
Produits financiers de participations	0	0
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)	0	0
Reprises sur dépréciations et provisions	0	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des produits financiers (V)	0	0
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées (3)	800 382	854 005
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des charges financières (VI)	800 382	854 005
Résultat financier (V - VI)	-800 382	-854 005
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-674 914	-839 492
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
Total des produits (I + III + V + VII)	3 821 837	2 782 327
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 496 752	3 621 819
Bénéfice ou perte	-674 914	-839 492

(1) Y compris :

Redevances de crédit bail mobilier	0	0
Redevances de crédit bail immobilier	0	0

(2) Dont produits concernant les entreprises liées 0 0

(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées 236 722 254 696

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 38 353 148 € et le résultat s'élève à -674 914 €.

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Présentation de la Société

Activité de l'entreprise

La société a pour principale activité l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la vente, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers.

Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise

Les lieux d'exploitation sont les suivants :

VILLE	ADRESSE	SIRET
PESSAC	20 Av de Canteranne 33600 PESSAC	40329065300027

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément :

- Aux dispositions des articles L. 123-12 à L. 123-28 du Code de commerce ;
- Aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France ;
- Aux dispositions du Plan Comptable Général dans sa version issue du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, homologué par arrêté du 30 décembre 2023 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement vise notamment à moderniser et clarifier la présentation des états financiers, en particulier par la redéfinition du résultat exceptionnel, la suppression de la technique des transferts de charges, ainsi qu'une modernisation des modèles d'états financiers et des informations en annexe.

Les méthodes comptables appliquées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, sous réserve des changements résultant de l'entrée en vigueur de ce nouveau référentiel.

Ce changement de méthode comptable au 1er janvier 2025 est sans application rétroactive.

L'application du nouveau Plan Comptable Général n'a pas eu d'impact significatif sur la présentation ni sur l'évaluation des comptes de l'exercice. Les principaux impacts chiffrés sont présentés dans une annexe dédiée, le cas échéant.

Toutefois, par simplification, les comptes courants sont maintenus en dettes financières et non en autres dettes comme le préconise le nouveau plan comptable ANC 2022-06.

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,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les comptes annuels de la société sont présentés en euros.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

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

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

Logiciels	Linéaire	1 à 5 ans
Matériel et outillage	Linéaire	8 ans
Installations et agencements	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	3 à 10 ans

Participations et autres titres immobilisés

Néant.

Valeurs mobilières de placement

Néant.

Créances et dettes

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 par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Les dettes comptabilisées au bilan de la société correspondent à une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Stocks

Néant.

Provisions pour risques et charges

Les provisions au titre des litiges font l'objet d'une revue semestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires est régi par les baux signés avec les locataires concernant la location de lots d'hôtels, de commerces, de bureaux. Il est appréhendé selon les normes du PCG

Convention d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée entre la SAS FINANCIERE PICHET et ses filiales, dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés prévu aux articles 223A et suivant du code général des impôts.

La société mère intégrante est la SAS FINANCIERE PICHET. La convention retenue pour la répartition de l'impôt prévoit que les charges d'impôt sont supportées par la société intégrée comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôt réalisées par le groupe sont conservées chez la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

Faits caractéristiques

Aucun fait significatif n'est à signaler au cours de cet exercice.

Changements de méthode

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu ; par conséquent les exercices sont comparables sans retraitement; hormis l'application de l'ANC 2022-06 (impacts présentés dans la note "Modernisation des états financiers")

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
Exercice clos le 31 décembre 2025



81 COURS DU MEDOC
20-24 Avenue de Canteranne
33600 PESSAC

COMMISSAIRE AUX COMPTES

68 quai de Paludate - CS 61964 - 33088 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 – Fax 05 57 77 32 65
www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@groupepcf.com

COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 750 000 EUROS
R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AUX COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC GRANDE AQUITAINE

81 COURS DU MEDOC
SARL au capital de 564 480 euros
20-24 Avenue de Canteranne
33600 PESSAC

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'associée unique de la société 81 COURS DU MEDOC,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 81 COURS DU MEDOC 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.

II. 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.

QL

III. 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 la note « Résumé des méthodes comptables » et « Modernisation des états financiers » de l'annexe des comptes annuels.

IV. 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.

V. 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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

VI. 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

QL

informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

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

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

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

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

Fait à Bordeaux,

Le 6 Avril 2026

POUR LA SAS COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT

Commissaire aux comptes titulaire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Quitterie'.

Quitterie LENOIR

Commissaire aux comptes

Pièces annexées : Bilan, compte de résultat et annexe.

Ce rapport contient 33 pages.

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles :				
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	20 000	0	20 000	20 000
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations corporelles :				
Terrains	2 263 100	0	2 263 100	2 263 100
Constructions	34 801 943	3 311 059	31 490 884	33 998 409
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	5 121 503	1 402 960	3 718 543	4 398 690
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations financières (1) :				
Participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	42 206 546	4 714 019	37 492 527	40 680 199
(1) Dont à moins d'un an			0	
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	8 013	0	8 013	112 211
Créances (2) :				
Créances clients et comptes rattachés	783 604	0	783 604	716 696
Autres créances	62 868	0	62 868	388 997
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	6 137	0	6 137	2 191
TOTAL de l'actif circulant (IV)	860 621	0	860 621	1 220 096
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	43 067 168	4 714 019	38 353 148	41 900 295
(2) Dont à moins d'un an :	846 472			

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	564 480	564 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserves :		
Réserve légale	25 190	25 190
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
Report à nouveau	-1 255 368	-415 876
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-674 914	-839 492
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	-1 340 613	-665 698
Provisions pour risques	3 500	3 500
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	3 500	3 500
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 986 148	28 891 444
Emprunts et dettes financières diverses (2)	11 606 343	10 168 926
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	92 820	386 155
Dettes fiscales et sociales	93 490	18 279
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	223 830	1 748 011
Autres dettes	0	662 500
Produits constatés d'avance	687 631	687 179
TOTAL des dettes (1) (III)	39 690 261	42 562 494
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	38 353 148	41 900 295
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	14 672 704	15 605 344
(2) Dont emprunts participatifs		

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Produits d'exploitation :		
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	2 791 108	2 782 325
Montant net du chiffre d'affaires	2 791 108	2 782 325
Production stockée	0	0
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	0
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 030 728	0
Autres produits	2	2
Total des produits d'exploitation (I)	3 821 837	2 782 327
Charges d'exploitation :		
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes (1)	452 926	491 525
Impôts, taxes et versements assimilés	40 647	39 663
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	2 208 034	2 236 625
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	994 762	0
Autres charges	1	1
Total des charges d'exploitation (II)	3 696 370	2 767 814
Résultat d'exploitation (I - II)	125 468	14 513
Quote part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	0	0
Produits financiers :		
Produits financiers de participations	0	0
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)	0	0
Reprises sur dépréciations et provisions	0	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des produits financiers (V)	0	0
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées (3)	800 382	854 005
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des charges financières (VI)	800 382	854 005
Résultat financier (V - VI)	-800 382	-854 005
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-674 914	-839 492
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	0

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	0
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	0
Total des produits (I + III + V + VII)	3 821 837	2 782 327
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 496 752	3 621 819
Bénéfice ou perte	-674 914	-839 492

(1) Y compris :

Redevances de crédit bail mobilier	0	0
Redevances de crédit bail immobilier	0	0

(2) Dont produits concernant les entreprises liées	0	0
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées	236 722	254 696

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 38 353 148 € et le résultat s'élève à -674 914 €.

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Présentation de la Société

Activité de l'entreprise

La société a pour principale activité l'acquisition par voie d'achat ou d'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, la vente, l'administration et la location de tous biens et droits immobiliers.

Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise

Les lieux d'exploitation sont les suivants :

VILLE	ADRESSE	SIRET
PESSAC	20 Av de Canteranne 33600 PESSAC	40329065300027

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément :

- Aux dispositions des articles L. 123-12 à L. 123-28 du Code de commerce ;
- Aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France ;
- Aux dispositions du Plan Comptable Général dans sa version issue du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, homologué par arrêté du 30 décembre 2023 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement vise notamment à moderniser et clarifier la présentation des états financiers, en particulier par la redéfinition du résultat exceptionnel, la suppression de la technique des transferts de charges, ainsi qu'une modernisation des modèles d'états financiers et des informations en annexe.

Les méthodes comptables appliquées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, sous réserve des changements résultant de l'entrée en vigueur de ce nouveau référentiel.

Ce changement de méthode comptable au 1er janvier 2025 est sans application rétroactive.

L'application du nouveau Plan Comptable Général n'a pas eu d'impact significatif sur la présentation ni sur l'évaluation des comptes de l'exercice. Les principaux impacts chiffrés sont présentés dans une annexe dédiée, le cas échéant.

Toutefois, par simplification, les comptes courants sont maintenus en dettes financières et non en autres dettes comme le préconise le nouveau plan comptable ANC 2022-06.

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,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les comptes annuels de la société sont présentés en euros.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

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

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

Logiciels	Linéaire	1 à 5 ans
Matériel et outillage	Linéaire	8 ans
Installations et agencements	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	3 à 10 ans

Participations et autres titres immobilisés

Néant.

Valeurs mobilières de placement

Néant.

Créances et dettes

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 par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Les dettes comptabilisées au bilan de la société correspondent à une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

Stocks

Néant.

Provisions pour risques et charges

Les provisions au titre des litiges font l'objet d'une revue semestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.

Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires est régi par les baux signés avec les locataires concernant la location de lots d'hôtels, de commerces, de bureaux. Il est appréhendé selon les normes du PCG

Convention d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée entre la SAS FINANCIERE PICHET et ses filiales, dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés prévu aux articles 223A et suivant du code général des impôts.

La société mère intégrante est la SAS FINANCIERE PICHET. La convention retenue pour la répartition de l'impôt prévoit que les charges d'impôt sont supportées par la société intégrée comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôt réalisées par le groupe sont conservées chez la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

Faits caractéristiques

Aucun fait significatif n'est à signaler au cours de cet exercice.

Changements de méthode

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu ; par conséquent les exercices sont comparables sans retraitement; hormis l'application de l'ANC 2022-06 (impacts présentés dans la note "Modernisation des états financiers")

Evènements post clôture

La société relève que le conflit au Moyen Orient n'a pas d'impact direct sur les comptes.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
			Réévaluation	Acqu. et apports
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	20 000	0	0
	Terrains	2 263 100	0	0
Constructions	Sur sol propre	35 797 100	0	15 124
	Sur sol d'autrui	0	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	5 141 950	0	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0
TOTAL (III)		43 202 150	0	15 124
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0
	Autres participations	0	0	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	0
TOTAL (IV)		0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		43 222 150	0	15 124

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
	Frais d'établissement et de développement (I)	0	0	0	0
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)	0	0	20 000	0
	Terrains	0	0	2 263 100	0
Constructions	Sur sol propre	0	1 010 281	34 801 943	0
	Sur sol d'autrui	0	0	0	0
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions	0	0	0	0
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	0	0	0	0
	Matériel de transport	0	0	0	0
	Matériel de bureau et mobilier informatique	0	20 447	5 121 503	0
	Emballages récupérables et divers	0	0	0	0
	Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	0
	Avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL (III)		0	1 030 728	42 186 546	0
	Participations évaluées par mise en équivalence	0	0	0	0
	Autres participations	0	0	0	0
	Autres titres immobilisés	0	0	0	0
	Prêts et autres immobilisations financières	0	0	0	0
TOTAL (IV)		0	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		0	1 030 728	42 206 546	0

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables			Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement (I)			0	0	0	0	
Fonds commercial			0	0	0	0	
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			0	0	0	0	
TOTAL I			0	0	0	0	
Terrains			0	0	0	0	
Constructions	Sur sol propre		1 798 691	2 522 649	1 010 281	3 311 059	
	Sur sol d'autrui		0	0	0	0	
	Installations générales, agencements		0	0	0	0	
Installations techniques, matériels et outillages			0	0	0	0	
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers		0	0	0	0	
	Matériel de transport		0	0	0	0	
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		743 260	680 147	20 447	1 402 960	
	Emballages récupérables et divers		0	0	0	0	
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			2 541 951	3 202 796	1 030 728	4 714 019	
TOTAL GENERAL (I + II)			2 541 951	3 202 796	1 030 728	4 714 019	
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab	0	0	0	0	0	0	0
Fonds comm.	0	0	0	0	0	0	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL I	0	0	0	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	0	0	0	0
Constructions :							
sol propre	0	0	0	0	0	0	0
sol autrui	0	0	0	0	0	0	0
install.	0	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations :							
Inst. techn.	0	0	0	0	0	0	0
Inst gén.	0	0	0	0	0	0	0
M.Transport	0	0	0	0	0	0	0
Mat bureau.	0	0	0	0	0	0	0
Emball.	0	0	0	0	0	0	0
CORPO.	0	0	0	0	0	0	0
Acquis. de titres	0			0			0
TOTAL		0	0	0	0	0	0
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler			0	0	0	0	
Primes de remboursement des obligations			0	0	0	0	

Provisions et Dépréciations

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers	0	0	0	0
Provisions investissements	0	0	0	0
Provisions pour hausse des prix	0	0	0	0
Amortissements dérogatoires	0	0	0	0
- Dont majorations exceptionnelles de 30%	0	0	0	0
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions implantation étranger après 1.1.1992	0	0	0	0
Provisions pour prêts d'installation	0	0	0	0
Autres provisions réglementées	0	0	0	0
TOTAL (I)	0	0	0	0
Provisions pour litige	3 500	0	0	3 500
Frais de développement	0	0	0	0
Provisions pour pertes sur marchés à terme	0	0	0	0
Provisions pour amendes et pénalités	0	0	0	0
Provisions pour pertes de change	0	0	0	0
Provisions pour pensions	0	0	0	0
Provisions pour impôts	0	0	0	0
Provisions pour renouvellement des immobilisations	0	0	0	0
Provisions pour gros entretien	0	0	0	0
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer	0	0	0	0
Autres provisions pour risques et charges	0	0	0	0
TOTAL (II)	3 500	0	0	3 500
Provisions pour dépréciation sur immos incorporelles	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur immos corporelles	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur titres mis en équivalence	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur titres de participations	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur autres immos financières	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur stocks	0	0	0	0
Provisions pour dépréciation sur comptes clients	0	0	0	0
Autres provisions pour dépréciations	0	0	0	0
TOTAL (III)	0	0	0	0
TOTAL GENERAL (I + II + III)	3 500	0	0	3 500
Dont dotations et reprises d'exploitation		0	0	
Dont dotations et reprises financières		0	0	
Dont dotations et reprises exceptionnelles		0	0	
dépréciations des titres mis en équivalence				0

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				0	0	0	
Prêts				0	0	0	
Autres immos financières				0	0	0	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				0	0	0	
Clients douteux ou litigieux				0	0	0	
Autres créances clients				783 604	783 604	0	
Créances représentatives de titres prêtés				0	0	0	
Personnel et comptes rattachés				0	0	0	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				0	0	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée			62 868	62 868	0	
	Autres impôts			0	0	0	
	Etat - divers			0	0	0	
Groupes et associés				0	0	0	
Débiteurs divers				0	0	0	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				846 472	846 472	0	
Charges constatées d'avance				0	0	0	
TOTAL DES CREANCES				846 472	846 472	0	
Prêts accordés en cours d'exercice				0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				0			
Prêts et avances consentis aux associés				0			
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles				0	0	0	0
Autres emprunts obligataires				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				26 986 148	1 968 590	8 001 984	17 015 574
Emprunts et dettes financières divers				687 631	687 631	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés				92 820	92 820	0	0
Personnel et comptes rattachés				0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée			81 391	81 391	0	0
	Obligations cautionnées			0	0	0	0
	Autres impôts			12 099	12 099	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				223 830	223 830	0	0
Groupes et associés				10 918 712	10 918 712	0	0
Autres dettes				0	0	0	0
Dette représentative de titres empruntés				0	0	0	0
Produits constatés d'avance				687 631	687 631	0	0
TOTAL DES DETTES				39 690 261	14 672 704	8 001 984	17 015 574
Emprunts souscrits en cours d'exercice				0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice				1 903 091			

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	564 480						564 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	25 190						25 190
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	-415 876				-839 492		-1 255 368
Résultat de l'exercice	-839 492	-674 914			839 492		-674 914
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
TOTAL CAPITAUX PROPRES	-665 698	-674 914	0	0	0	0	-1 340 612

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	Valeur nominale
Actions ordinaires				0	
Actions amorties				0	
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)				0	
Actions préférentielles				0	
Parts sociales	13 440			13 440	42.00
Certificats d'investissement				0	
Total	13 440	0	0	13 440	

Charges à payer et Produits à recevoir

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	0
Autres emprunts obligataires	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28 998
Emprunts et dettes financières divers	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	3 622
Dettes fiscales et sociales	12 099
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	181 440
Autres dettes	0
Total	226 159

Produits à recevoir	Montant
Créances rattachées à des participations	0
Autres immobilisations financières	0
Créances clients et comptes rattachés	5 850
Personnel et comptes rattachés	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0
Etat et autres collectivités publiques	0
Autres créances	0
Disponibilités	0
Total	5 850

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	0	0	0

Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Loyers 1 ^{er} trimestre 2026	687 631	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
TOTAL	687 631	0	0

Entreprises liées et participations

	Montant concernant les entreprises		Dettes/créances représ. par effets de commerce
	liées	avec un lien de participation	
Immobilisations financières			
Participations		0	
Créances rattachées à des participations			
Prêts		0	
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	0	0	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	0		
	0	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers			
	0	0	0
Clients : avances et acomptes reçus			
Dettes fournisseurs			0
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes	10 918 712		
	10 918 712	0	0
Charges			
Autres achats et charges externes			
Personnels détachés groupe			
Assistance technique			
Intérêts nivellement	236 722		
			0
	236 722	0	0
Produits			
Prestations services groupe			
Assistance technique			
Intérêts nivellement	0		
Dividendes	0		
	0	0	0

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché entre la société et son président, l'un de ses dirigeants, l'un de ses associés ou tout autre partie liée.

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction

Les rémunérations allouées au titre de l'exercice aux membres des organes d'administration et de direction à raison de leurs fonctions ne sont pas mentionnées car elles conduiraient à donner une information à caractère individuel.

Impôt sur les bénéfices

	Résultat
Résultat avant impôts	-674 914
Impôts	0
- sur PVLT	
Résultat après impôts	-674 914

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total
Engagements donnés (à détailler)	
A.Total engagements liés à l'exploitation	0
BPACA - Hypothèque légale	10 500 000
CIC - Hypothèque légale	13 800 000
B.Total engagements liés au financement	24 300 000
C. Total autres engagements donnés	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	24 300 000
Engagements reçus (à détailler)	
II. Total engagements reçus	0
Engagements réciproques (à détailler)	
III. Total engagements réciproques	0

Au 31.12.2025, l'existence de covenants n'impacte aucunement la continuité de l'exploitation de la société et n'engendre pas d'exigibilité immédiate de la dette.

Société établissant des comptes consolidés

Dénomination et siège social	Forme juridique	RCS	% de détention
FINANCIERE PICHET 7, rue Gerda Taro, 75013 PARIS	SAS	501 418 495	100%

Modernisation des états financiers

Rubriques	Montant au 31/12/2025
Refacturations comptabilisées en chiffre d'affaires précédemment comptabilisées en transferts de charges	4875

Comme indiqué dans le paragraphe Règles et Méthodes comptables, si le reclassement de dettes financières avait été opéré, le montant des autres dettes s'élèverait à 10 918 712 euros au 31/12/2025 et 9 481 748 euros au 31/12/2024.

ETATS FINANCIERS N-1

81 COURS DU MEDOC

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N-1
	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0
Frais d'établissement	0
Frais de développement	0
Concessions, brevets et droits similaires	20 000
Fonds commercial	0
Autres immobilisations incorporelles	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0
TOTAL immobilisations incorporelles	20 000
Terrains	2 263 100
Constructions	33 998 409
Installations techniques, matériel	0
Autres immobilisations corporelles	4 398 690
immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0
Avances et acomptes	0
TOTAL immobilisations corporelles	40 660 199
Participations	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0
Créances rattachées à des participations	0
Autres titres immobilisés	0
Prêts	0
Autres immobilisations financières	0
TOTAL immobilisations financières	0
Total Actif Immobilisé (II)	40 680 199
Matières premières, approvisionnements	0
En cours de production de biens	0
En cours de production de services	0
Produits intermédiaires et finis	0
Marchandises	0
TOTAL Stock	0
Avances et acomptes versés sur commandes	112 211
Clients et comptes rattachés	716 696
Autres créances	388 997
Capital souscrit et appelé, non versé	0
TOTAL Créances	1 217 905
Valeurs mobilières de placement	0
dont actions propres:	
Disponibilités	2 191
TOTAL Disponibilités	2 191
Charges constatées d'avance	0
Total Actif Circulant (III)	1 220 096
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0
Ecart de conversion actif (VI)	0
Total Général (I à VI)	41 900 295

Bilan passif

BILAN-PASSIF		Exercice N-1
Capital social ou individuel	dont versé : 564 480	564 480
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		0
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0	0
Réserve légale		25 190
Réserves statutaires ou contractuelles		0
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0
TOTAL Réserves		25 190
Report à nouveau		-415 876
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		-839 492
Subventions d'investissement		0
Provisions réglementées		0
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		-665 698
Produit des émissions de titres participatifs		0
Avances conditionnées		0
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0
Provisions pour risques		3 500
Provisions pour charges		0
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		3 500
Emprunts obligataires convertibles		0
Autres emprunts obligataires		0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		28 891 444
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	10 168 926
TOTAL Dettes financières		39 060 371
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		386 155
Dettes fiscales et sociales		18 279
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 748 011
Autres dettes		662 500
TOTAL Dettes d'exploitation		2 814 944
Produits constatés d'avance		687 179
TOTAL DETTES (IV)		42 562 494
Ecart de conversion Passif (V)		0
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		41 900 295

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT		Exercice N-1
Ventes de marchandises		0
Production vendue biens		0
Production vendue services		2 782 325
Chiffres d'affaires nets		2 782 325
Production stockée		0
Production immobilisée		0
Subventions d'exploitation		0
Reprises sur amortissements et provisions		0
Autres produits		2
Total des produits d'exploitation (I)		2 782 327
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		0
Variation de stock (marchandises)		0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)		0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)		0
Autres achats et charges externes		491 525
Impôts, taxes et versements assimilés		39 663
Salaires et traitements		0
Cotisations sociales		0
		2 236 625
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	0
		0
	Sur actif circulant : dotations et dépréciations	0
	Pour risques et charges : dotations aux provisions	0
Autres charges		1
Total des charges d'exploitation (II)		2 767 814
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		14 513
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		0
Produits financiers de participations		0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0
Autres intérêts et produits assimilés		0
Reprises sur dépréciations		0
Différences positives de change		0
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		0
Total des produits financiers (V)		0
Dotations financières aux amortissements et provisions		0
Intérêts et charges assimilées		854 005
Différences négatives de change		0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0
Total des charges financières (VI)		854 005
RÉSULTAT FINANCIER		-854 005
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)		-839 492

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0
Total des produits exceptionnels (VII)	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0
Total des charges exceptionnelles (VIII)	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	0
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	2 782 327
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 621 819
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-839 492