

IMMOVATION
Société par actions simplifiée
au capital de 2 000 005,80 €
Siège social : 2 Place Lafayette
15 B Rue de l'Étandière
Résidence Lafayette I
49000 ANGERS
SIREN 389 925 934 RCS ANGERS

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 23 JUIN 2026

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 1 229 836,51 € de la manière suivante :

A titre de dividendes 103 000,00 €
Soit 46,61 € par action

Au compte « autres réserves » 1 126 836,51 €
Qui s'élèverait ainsi à 1 919 987,97 €.

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 éligibles, sous condition, à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 103 000,00 €.

Ce dividende sera mis en paiement à compter du 23 juin 2026.

L'Assemblée Générale prend acte que les associés ont été informés que :

Suivant convention de distribution de dividendes et de réserves en date du 4 mars 2024, les associés ont décidés que les distributions au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle seront réparties entre plein-proprétaire et nus-proprétaires proportionnellement à leur détention.

- depuis le 1er janvier 2026, les revenus distribués supportent dès leur versement un prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire (PFO) de 31,4%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% de prélèvements sociaux.

- peuvent demander à être dispensées de ce prélèvement, les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à une imposition commune) ; la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'associé, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende.

- lors du dépôt de la déclaration de revenus, le contribuable peut choisir le prélèvement forfaitaire unique (tax flat) ou opter pour une imposition du dividende au barème progressif; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

Il a en outre été rappelé à l'Assemblée Générale que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au cours des trois derniers exercices de la Société ont été les suivants :

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

95 000,00 €, soit 42,99 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 95 000,00 €

Décisions unanimes des associés en date du 29 décembre 2023

60 000,00 €, soit 27,15 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 60 000,00 €

Exercice clos le 31 décembre 2023 :

145 000,00 €, soit 45,25 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 145 000,00 €

Décisions unanimes des associés en date du 29 novembre 2024

51 000,00 €, soit 23,08 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 51 000,00 €

Exercice clos le 31 décembre 2024 :

166 000,00 €, soit 75,11 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 166 000,00 €

Décisions unanimes des associés en date du 30 novembre 2025

40 000,00 €, soit 18,96 € par titre
dividendes éligibles à l'abattement de 40 % : 40 000,00 €

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 23 juin 2026

Cette résolution est	à la majorité des voix,	voix ayant voté pour,
voix ayant voté contre,	voix s'étant abstenues.	

Certifié conforme

Signé par voie électronique conformément aux articles 1366 et 1367 du Code civil, par l'intermédiaire de la plateforme <https://yousign.com>, ainsi que le reconnaît et l'accepte le signataire.

Monsieur Alain FOURNIER
Président,

Alain FOURNIER

✓ Certifié par  yousign

SAS IMMOVATION

Comptes annuels Bilan au 31/12/2025

2 PLACE LAFAYETTE
49000 ANGERS
SIRET : 38992593400090

Certifiés conformes

Alain FOURNIER

✓ Certifié par  ministère de l'Économie

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net
Capital souscrit non appelé	I			
Frais d'établissement	II			
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires		28 533	24 793	3 740
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles		91 389	55 758	35 632
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains		149 043		149 043
Constructions		528 009	29 791	498 218
Instal. techniques, matériel et outillages indus.		68 144	67 008	1 135
Autres immobilisations corporelles		252 765	152 449	100 316
Immo. corp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations		20 572 362	184 000	20 388 362
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières		22 950		22 950
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ III		21 713 195	513 799	21 199 396
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes		2 277		2 277
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés		850 274		850 274
Autres créances		2 904 504		2 904 504
Charges constatées d'avance		69 592		69 592
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités				
		111 705		111 705
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT IV		3 938 353		3 938 353
Frais d'émission des emprunts	V			
Primes de remboursement des emprunts	VI			
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII			
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		25 651 548	513 799	25 137 749

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Bilan Passif

Bilan Passif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Capitaux propres			
Capital	(dont versé)	2 000 006	2 000 006
Primes d'émission, de fusion, d'apport		2 966 650	2 966 650
Écarts de réévaluation			
Écart d'équivalence			
Réserve légale		200 001	200 001
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		793 151	
Report à nouveau			137 952
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		1 229 837	861 200
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées		104 965	11 749
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I		7 294 610	6 177 558
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
Autres			
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL DES PROVISIONS II			
Emprunts et dettes (1)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		12 421 502	4 328 654
Emprunts et dettes financières diverses (2)			30 925
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		115 015	119 657
Dettes fiscales et sociales		367 139	492 463
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		23	23
Autres dettes		4 939 460	3 370 194
Produits constatés d'avance			
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III		17 843 139	8 341 915
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		IV	
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)		25 137 749	14 519 473
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			
(2) Dont emprunts participatifs			

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 574 122		1 574 122	974 550
Montant net du chiffre d'affaires	1 574 122		1 574 122	974 550
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				3 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			21 994	216
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			10 833	
Autres produits			6 467	6 032
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			1 613 416	983 798
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (1)			534 325	351 784
Impôts, taxes et versements assimilés			12 337	5 889
Salaires			647 299	437 223
Cotisations sociales			183 432	131 970
Dotations aux amortissements sur immobilisations			82 354	59 061
Dépréciations sur immobilisations				
Dépréciations sur actif circulant				7 989
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées			14 343	
Autres charges			22 492	130
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			1 496 582	994 046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			116 835	-10 248
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)			1 566 873	485 127
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			1 142	7 573
Autres intérêts et produits assimilés (2)			9	
Reprises sur dépréciations et provisions			67 751	575 153
Différences positives de change				
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			1 635 776	1 067 852

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 000	45 000
Intérêts et charges assimilées (3)		534 680	145 664
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		61 703	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI		606 383	190 664
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		1 029 393	877 188
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		1 146 228	866 940
Produits exceptionnels	VII		242 088
Charges exceptionnelles	VIII	93 216	256 965
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-93 216	-14 877
Participation des salariés aux résultats	IX		
Impôts sur les bénéfices	X	-176 824	-9 137
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		3 249 192	2 293 738
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		2 019 356	1 432 538
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		1 229 837	861 200
(1) Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier	53 198	14 206
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées			
(3) Dont intérêts concernant les entités liées			

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 25 137 749 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 1 229 837 Euros.

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

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

PRESENTATION GENERALE

Activité de l'entreprise :

Holding

Ci-après le tableau des effectifs moyens par catégorie.

Ci-après le tableau de composition du capital social.

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

(Article R. 123-195 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 25 137 749 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 1 229 837 Euros.

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

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 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.

Faits caractéristiques

La société Immoovation a acquis les titres de participation suivants :

100% des titres de l'Hôtel Le Lion d'Or en 01/2025 ;
 cette filiale ayant absorbé au cours de l'année 2025 la société HPC dont Immoovation avait acquis le contrôle fin 2024
 100% des titres de l'Hôtel Havrile43 en 01/2025
 100% des titres de l'Hôtel Amis Plouescat fin 01/2025
 100% des titres de l'Hôtel Alines fin 05/2025
 100% des titres de l'Hôtel Loch Hotel en 07/2025
 100% des titres de l'Hôtel Hotem en 07/2025
 100% des titres de l'Hôtel De St Lambert des Levées en 12/2025

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Signature le 05 01 2026 de l'acte de complément de prix de l'acquisition HOTEM pour un solde de 68 156 € versé, cette somme sera comptabilisée sur les comptes 31 12 2026.

Méthode des coûts historiques

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

Changements comptables

Conformément au règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, l'entreprise applique pour la première fois, au titre du présent exercice, les nouvelles dispositions prévues par ce texte.

Cette première application constitue un changement de méthode comptable lié à un changement de réglementation comptable, appliqué de manière prospective.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent, tels qu'arrêtés et publiés, sont présentés en fin d'annexe.

Principaux impacts significatifs sur les postes de l'exercice 2025 :

- Cession d'immobilisations

Au titre de l'exercice 2025, les cessions d'immobilisations ont généré un produit de cession 10 833 € et une valeur nette comptable des actifs cédés de 14 343 €, comptabilisés en résultat d'exploitation, alors qu'ils étaient présentés sur les exercices antérieurs en résultat exceptionnel.

Pour information, la valeur nette comptable des titres de participations sortis de l'actif est comptabilisée en charges financières pour un montant de 61 703 €. Une reprise de provision est inscrite en produits financiers.

- Remboursements de frais de personnel

Les remboursements de frais de personnel comptabilisés en 2025 s'élèvent à 12 979 € et sont présentés en diminution des charges de personnel, alors qu'ils étaient enregistrés sur les exercices antérieurs en transferts de charges.

- Amendes et pénalités

Les amendes et pénalités comptabilisées au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 872 € et sont présentées en charges d'exploitation, alors qu'elles étaient comptabilisées sur les exercices antérieurs en résultat exceptionnel.

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées au coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire ou dégressif.

Toutefois, l'entreprise a retenu la durée d'usage pour déterminer le plan d'amortissement des immobilisations non décomposables.

- Concessions, logiciels et brevets : 3 ans
- Installations techniques : 5 à 10 ans
- Installations, aménagements divers : 10 ans
- Matériel de transport : 3 à 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

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

Créances

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

Régime d'intégration fiscale

La société a opté depuis le 01/01/2023 pour le régime d'intégration fiscale constitué dans les conditions prévues à l'article 223A du CGI.

La société tête de groupe est : SAS IMMOVATION – 2 SQUARE LAFAYETTE – 49000 ANGERS.

Les règles de répartition de la charge d'impôt du groupe entre les différentes sociétés sont fixées conventionnellement. Les principes retenus sont les suivants :

- Pour toutes les sociétés du groupe : constatation d'une charge d'impôt ou d'une économie d'impôt équivalente à celle qu'elles supporteraient en l'absence d'intégration fiscale,
- Chez la mère : inscription en charge ou en produit de l'incidence des retraitements liés au régime.

Pour l'exercice écoulé, la société IMMOVATION bénéficie d'une économie d'impôt société qui s'élève à 176 824 €.

En l'absence d'intégration fiscale, la charge d'impôt sur les sociétés se serait élevée à 0 € compte tenu du déficit propre à la société IMMOVATION.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	11
Agents de maîtrise et techniciens	1
Employés	8
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	
	20

Commentaires : néant

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	2 210			2 210	904.98000	2 000 006
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
TOTAL						2 000 006

Détail des autres actions / parts sociales

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
--------------------------------------	-------------------------------	--------------	------------	-------------------------------	-----------------	------------------

Commentaires : néant

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	159 570
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
Engagements de départ en retraite	
Plan de sauvegarde DAMAR à échéance en 2028 (inscrit au passif du bilan)	438 201
Cautions solidaires ImmoVation données sur emprunts de ses filiales	2 340 000
TOTAL	2 937 771

Commentaire

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Cautions personnelles Alain Fournier	1 611 000
Garantie BPI à hauteur de 90%, montant initial garanti :	600 000
Garantie BPI à hauteur de 50%, montant initial garanti :	611 000
Nantissement de titres de participation, montant initial garanti :	9 913 536
TOTAL	12 735 536

Commentaires :

Nantissement des titres Villa Amiral	1 446 000 €
Nantissement des titres Majabert	222 000 €
Nantissement des titres Hôtellerie de l'Océane	1 151 000 €
Nantissement des titres Havrile43	585 536 €
Nantissement des titres Amis Plouescat	2 908 000 €
Nantissement des titres Alines	1 651 000 €
Nantissement des titres Hotem	1 950 000 €
Nantissement des titres	

Etat des crédits bails

Immobilisations en crédit-bail	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeurs nettes
		de l'exercice	cumulés	
Terrains				
Construction				
Inst. tech, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	200 196	39 971	52 335	147 861
Immobilisations en cours				
TOTAL	200 196	39 971	52 335	147 861

Engagements de crédit-bail	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans	
Terrains						
Constructions						
Inst. tech., matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles	53 198	67 503	50 395	107 173		2 001
Immobilisations en cours						
TOTAL	53 198	67 503	50 395	107 173		2 001

Commentaires : néant

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes : - Auprès d'établissements de crédit - Divers	480 000	480 000	455 941
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours - Fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes : - Fiscales et sociales - Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
TOTAL	480 000	480 000	455 941

Commentaires : néant

Liste des filiales

Filiales	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
882216674 SCI SCAPIN	-89 922	50.00	50	297 002	129 820
2 SQUARE LAFAYETTE			50		-4 864
49000 ANGERS					
480280395 SASU WINK HOTEL	1 901 066	100.00	170 170		1 915 311
LE CLOS D'AUCHIN		270 000	170 170		470 626
91800 BOUSSY SAINT ANTOINE					
501618441 SARL NEXT	175 948	99.00	70 050		150 000
2 SQUARE LAFAYETTE			70 050		910
49000 ANGERS					
382070381 SCI DU CLOS	1 992 186	100.00	3 864 029		469 904
2 SQUARE LAFAYETTE		100 000	3 864 029		623 712
49000 ANGERS					
480590108 SC RESIDENCES ET URBANIS	253 640	100.00	300 023	299 311	
2 SQUARE LAFAYETTE			250 023		-9 750
49000 ANGERS					
438952871 SASU VILLA AMIRAL DE GRAS	977 174	100.00	1 927 924		484 076
2 SQUARE LAFAYETTE			1 927 924		140 482
49000 ANGERS					
848923215 SASU OUEST HOTEL 1	1 054 404	100.00	1 500		1 066 233
2 SQUARE LAFAYETTE			1 500		315 407
49000 ANGERS					
889319257 SAS AB INVEST HOTEL	396 856	50.00	750		113 413
2 SQUARE LAFAYETTE			750		139 581
49000 ANGERS					
832968382 SCI DOMAINE DE L'AUBIGNIE	-741	100.00	235 000	31 605	23 727
2 SQUARE LAFAYETTE			106 000		-3 235
49000 ANGERS					
422662924 SAS HOTEL DE LA BAIE	227 538	100.00	63 647	156 913	937 406
LA ROCHE TOURELLE			63 647		-35 480
22120 YFFINIAC					
329532543 SAS HOTEL DE L'EUROPE	379 957	100.00	1 616 870	12 263	626 179
3 RUE CHATEAU GONTIER			1 616 870		215 737
49000 ANGERS					
480713387 SAS MAJABERT	107 521	100.00	225 774	3 210	704 154
13 RUE ALBIN HALLER			225 774		29 648
86000 POITIERS					
448241208 SAS SGHV	312 072	100.00	133 109	44 029	1 060 542
LA CROIX DE L'OUEST			133 109		28 388
41100 VENDOME					
TOTAL FILIALES	9 986 124	2 199.00	20 571 829	1 594 009	16 659 165
		370 000	20 387 829		1 812 054

Liste des filiales

Filiales	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
928843044 SAS STAY INN 2 RUE DE LA HAUTE PAYRE 86130 JAUNAY MARIGNY	-189 454	100.00	5 000	264 653	259 093 -156 471
490739117 SAS NORMANDY ARIES ROUTE D'ECOUCHE ZA LA BEURRERIE 61200 ARGENTAN	31 897	100.00	30 293 30 293	20 565	600 385 36 355
332736586 SAS HOTELLERIE DE L'OCEAN LES GRUES ROUGES 72650 SAINT SATURNIN	342 797	100.00	2 596 193 2 596 193		835 468 -67 562
414284505 SAS HAVRILE 43 2 ROUTE DE VILLANDRY 37190 AZAY LE RIDEAU	490 604	100.00	562 056 562 056	4 860	745 553 709
498327956 SAS LE LION D'OR 10 PLACE JEANNE D'ARC 37500 CHINON	562 644	100.00	977 987 977 987	80 292	1 248 080 -123 392
512648338 SAS AMIS PLOUESCAT PONT CHRIST 29430 PLOUESCAT	234 729	100.00	2 534 743 2 534 743	86 452	1 159 546 -110 247
489631820 SASU ALINES - LES TERRASS 2 Rue DES LILAS 49400 SAUMUR	395 617	100.00	2 850 280 2 850 280		1 678 410 210 237
418519690 SAS HOTEM Rue DU CLOS BARBEY 14280 SAINT-CONTEST	304 991	100.00	1 750 934 1 750 934	63 640	724 794 215 999
914442702 SASU LOCH HOTEL Rue FRANCOIS GUHUR 56400 AURAY	-159 480	100.00	81 241 81 241	171 990	983 711 -108 462
329339048 SAS DE SAINT LAMBERT DES 161 RUE DE L'OREAU 49400 SAUMUR	284 080	100.00	574 206 574 206	57 224	743 360 3 726
TOTAL FILIALES	9 986 124	2 199.00	20 571 829	1 594 009	16 659 165
		370 000	20 387 829		1 812 054

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	53 526	5 363	30 356	28 533
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	91 389			91 389
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	144 915	5 363	30 356	119 922
Immobilisations corporelles				
Terrains	73 773	75 270		149 043
Constructions	407 366	120 643		528 009
Installations techniques, matériel et outillages industriels	70 181		2 037	68 144
Autres immobilisations corporelles	294 990	29 010	88 218	252 765
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	846 310	224 923	90 255	997 960
Immobilisations financières				
Participations	11 752 803	8 880 312	60 961	20 572 362
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	950	22 950		22 950
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	11 753 753	8 903 262	60 961	20 595 312
TOTAL GÉNÉRAL	12 744 978	9 133 548	181 571	21 713 195

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements			Entrées	
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles	5 363			5 363		
Total immobilisations corporelles	224 923			224 923		
Total immobilisations financières	8 903 262			8 903 262		
TOTAL GÉNÉRAL	9 133 548			9 133 548		

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements			Sorties	
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles	30 356					
Total immobilisations corporelles	90 255					
Total immobilisations financières	60 961					
TOTAL GÉNÉRAL	181 571					

Commentaires : néant

Etat des amortissements

État des amortissements	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	47 522	7 627	30 356	24 793
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	52 102	3 656		55 758
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	99 624	11 283	30 356	80 551
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	6 609	23 181		29 791
Installations techniques, matériel et outillages industriels	68 388	658	2 037	67 008
Autres immobilisations corporelles	159 846	47 232	54 629	152 449
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	234 843	71 071	56 666	249 248
Immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	334 467	82 354	87 022	329 799

Dotations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles	11 283				
Immobilisations corporelles	71 071				
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	82 354				

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions		
		Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles	30 356			
Immobilisations corporelles	56 666			
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL	87 022			

Commentaires : néant

Etat des provisions

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la clôture de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions réglementées pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	11 749	93 216		104 965
Autres provisions réglementées				
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	11 749	93 216		104 965
Provisions pour risques				
Provisions pour :				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
- Pertes sur contrats				
Autres provisions pour risques				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES				
Provisions pour charges				
Provisions pour :				
- Pensions et obligations similaires				
- Restructurations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires				
- Gros entretien ou grandes révisions				
- Remise en état				
Autres provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR CHARGES				
TOTAL DES PROVISIONS	11 749	93 216		104 965

Commentaires :

Amortissement dérogatoire des frais d'acquisition des titres de participation

Etat des dépréciations

Nature des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immobilisations financières				
Participations	241 751	10 000	67 751	184 000
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	241 751	10 000	67 751	184 000
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients	21 994		21 994	
Autres dépréciations				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	21 994		21 994	
TOTAL GÉNÉRAL	263 745	10 000	89 745	184 000

Commentaires : néant

Etat des créances

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	22 950		22 950
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	850 274	850 274	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 250	1 250	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	19 600	19 600	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	2 811 611	2 811 611	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	72 043	72 043	
Charges constatées d'avance	69 592	69 592	
TOTAL	3 847 320	3 824 370	22 950

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Commentaires : néant

Etat des dettes

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	1 046	1 046		
- A plus d'1 an à l'origine	12 368 218	1 015 120	4 973 694	6 379 652
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	115 015	115 015		
Personnel et comptes rattachés	95 604	95 604		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	47 563	47 563		
Impôts sur les bénéfices	71 410	71 410		
Taxe sur la valeur ajoutée	144 312	144 312		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	8 250	8 250		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23	23		
Groupe et associés (2)	4 462 273	4 462 273		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	477 188	181 855	295 333	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	17 790 901	6 142 471	5 269 027	6 379 652
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 785 536			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	223 200			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	46 635			

Commentaires : néant

Variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		5 316 358
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		861 200
CAPITAUX PROPRES À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE		6 177 558
Variation :	- Du capital	
	- Des autres postes	
APPORTS REÇUS AVEC EFFET RÉTROACTIF À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE		
CAPITAUX PROPRES À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE APRÈS APPORTS RÉTROACTIFS		6 177 558
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		
VARIATIONS EN COURS D'EXERCICE		
CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE AVANT AGO		6 177 558
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE		
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice		
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPÉRATIONS DE STRUCTURE		

Commentaires : néant

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122 355	
Emprunts et dettes financières diverses		30 925
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 598	34 938
Dettes fiscales et sociales	67 215	43 949
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	119 712	13 569
TOTAL	330 881	123 380

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122 354.95	
16481000 Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	122 354.95	
Emprunts et dettes financières diverses		30 924.59
16884000 Intérêts courus sur emprunts		30 924.59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 598.40	34 937.62
40810000 Fournisseurs factures non parvenues	21 598.40	34 937.62
Dettes fiscales et sociales	67 214.87	43 948.73
42820000 Provisions congés payés	46 092.08	27 514.69
43820000 Charges sociales sur congés à payer	14 351.87	8 796.04
43860000 Etat - autres charges à payer	308.00	7 638.00
44810000 Etat, charges provisionnées	5 944.00	
44810200 Taxe d'apprentissage	518.92	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	119 712.31	13 568.95
41980000 Avoir à établir	1 206.00	
45580000 Assoc.int.courus à régler	118 506.31	13 568.95
TOTAL	330 880.53	123 379.89

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
- D'exploitation		
Produits : - Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL		
Charges constatées d'avance	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
- D'exploitation	69 592	108 520
Charges : - Financières		
- Exceptionnelles		
TOTAL	69 592	108 520

Commentaires : néant

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
Dotations amortissements dérogatoire des frais sur achat de titres	93 216	
TOTAL	93 216	

Commentaires : néant

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
néant	
Total	

Bilan Actif N-1

(version arrêtée et publiée)

Bilan Actif	Du 01/01/2024	
	Au 31/12/2024	
Capital souscrit non appelé		
Actif immobilisé		
Immobilisations incorporelles		
Frais d'établissement		
Frais de développement		
Concessions, brevets et droits similaires		6 004
Fonds commercial (1)		
Autres immobilisations incorporelles		39 287
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		73 773
Constructions		400 756
Installations techniques, matériel et outillages industriels		1 793
Autres immobilisations corporelles		135 144
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes		
Immobilisations financières (2)		
Participations évaluées selon mise en équivalence		
Autres participations		11 511 052
Créances rattachées à des participations		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		950
	ACTIF IMMOBILISÉ	12 168 761
Actif circulant		
Stocks et en-cours		
Matières premières, autres approvisionnements		
En-cours de - De biens		
production : - De services		
Produits intermédiaires et finis		
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commande		
Créances (3)		
Clients et comptes rattachés		358 939
Autres		1 547 948
Capital souscrit et appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Actions propres		
Autres titres		
Instruments de trésorerie		
Disponibilités		335 305
Charges constatées d'avance (3)		108 520
	ACTIF CIRCULANT	2 350 712
Frais d'émission d'emprunts à étaler		
Primes de remboursement des obligations		
Écarts de conversion actif		
	TOTAL ACTIF	14 519 473

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Bilan Passif N-1

(version arrêtée et publiée)

Bilan Passif		Du 01/01/2024
		Au 31/12/2024
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	2 000 006	2 000 006
Prime d'émission, de fusion, d'apport		2 966 650
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
	- Légale	200 001
Réserves :	- Statutaires ou contractuelles	
	- Réglementées	
	- Autres	
Report à nouveau		137 952
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		861 200
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		11 749
CAPITAUX PROPRES		6 177 558
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :	- Risques	
	- Charges	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :	-auprès des établissements de crédit (2)	4 359 578
	- Financières divers (3)	2 789 016
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	- Fournisseurs et comptes rattachés	119 657
Dettes :	- Fiscales et sociales	492 463
	- Sur immobilisations et comptes rattachés	23
Autres dettes		581 178
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES		8 341 915
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF		14 519 473
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

- 33 -

Compte de résultat N-1 (Suite)

(version arrêtée et publiée)

Compte de résultat (suite)		Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		10 791
Sur opérations en capital		20 500
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		210 796
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	242 088
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		211 058
Sur opérations en capital		35 480
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		10 427
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	256 965
	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-14 877
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		-9 137
	TOTAL DES PRODUITS	2 293 738
	TOTAL DES CHARGES	1 432 538
	BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	861 200

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées

Commissaire aux Comptes

Stéphane GRENOUILLEAU
Xavier REBEL
Karine BERNARD
Samuel LE MELLAY
David RENOU
Emmanuelle MÉREL
Benjamin BELLIER
Commissaires aux Comptes
Associés

SAS IMMOVATION

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

SAS IMMOVATION

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 000 005,80 €
2 PL Lafayette 15B Rue Létanduère
Résidence Lafayette
49000 Angers

RCS ANGERS 389 925 934

www.sorex.pro

ANGERS :
3, rue Fernand-Forest
BP 70814
49009 ANGERS cedex 01
Tél. 02 41 68 66 11
E-mail : sorex.angers@sorex.pro

CHOLET :
Bâtiment «Le Sémaphore»
16, boulevard Faidherbe
BP 11964
49319 CHOLET cedex
Tél. 02 41 65 84 55
E-mail : sorex.cholet@sorex.pro

Membre indépendant de l'Alliance Euris | BKR International

SAS au capital de 400 000 € - RCS ANGERS B 063 200 877 - Inscrite au tableau de l'Ordre de la Région d'Angers et sur la liste des commissaires aux comptes près la Cour d'Appel d'Angers
SIRET 063 200 877 00072 - APE 6920Z - TVA FR41063200877

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'Assemblée générale,

1. 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 SAS IMMOVATION relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre 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 la note « changements comptables » de l'annexe des comptes annuels.

3. 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition et éventuellement dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites au paragraphe « Règles et méthodes comptables » de l'annexe.

Les titres de participation figurent à l'actif du bilan pour leur coût d'acquisition, soit un montant brut de 20 572 362 €, sont dépréciés pour un montant de 184 000 €.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société sur la base des éléments disponibles à ce jour. Nos travaux d'appréciation ne nous ont pas conduits à relever d'éléments susceptibles de remettre en cause le caractère raisonnable des évaluations retenues.

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, ne sont pas conformes aux dispositions desdits articles.

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

5. Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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 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.

6. 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 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 Angers, le 9 juin 2026

SAS SOREX

Commissaire aux comptes



Emmanuelle MEREL

Commissaire aux comptes Associée
Mandataire social

ÉTATS FINANCIERS

ANNEXES

Bilan Actif

		Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Au 31/12/2024
Bilan Actif		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net
Capital souscrit non appelé	I			
Frais d'établissement	II			
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires		28 533	24 793	3 740
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles		91 389	55 758	35 632
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains		149 043		149 043
Constructions		528 009	29 791	498 218
Instal. techniques, matériel et outillages indus.		68 144	67 008	1 135
Autres immobilisations corporelles		252 765	152 449	100 316
Immo. corp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations		20 572 362	184 000	20 388 362
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières		22 950		22 950
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ III		21 713 195	513 799	21 199 396
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes		2 277		2 277
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés		850 274		850 274
Autres créances		2 904 504		2 904 504
Charges constatées d'avance		69 592		69 592
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités		111 705		111 705
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT IV		3 938 353		3 938 353
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		25 651 548	513 799	25 137 749

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Voir le rapport de l'expert-comptable avant les comptes annuels

- 6 -

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Du 01/01/2024 au 31/12/2024	
	Total		Total	
Capitaux propres				
Capital (dont versé) 2 000 006	2 000 006		2 000 006	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	2 966 650		2 966 650	
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale	200 001		200 001	
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	793 151			
Report à nouveau			137 952	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	1 229 837		861 200	
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	104 965		11 749	
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I	7 294 610		6 177 558	
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES Ibis				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	12 421 502		4 328 654	
Emprunts et dettes financières diverses (2)			30 925	
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	115 015		119 657	
Dettes fiscales et sociales	367 139		492 463	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23		23	
Autres dettes	4 939 460		3 370 194	
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III	17 843 139		8 341 915	
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif IV				
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)	25 137 749		14 519 473	
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)				
(2) Dont emprunts participatifs				

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 574 122		1 574 122	974 550
Montant net du chiffres d'affaires	1 574 122		1 574 122	974 550
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				3 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			21 994	216
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			10 833	
Autres produits			6 467	6 032
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			1 613 416	983 798
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (1)			534 325	351 784
Impôts, taxes et versements assimilés			12 337	5 889
Salaires			647 299	437 223
Cotisations sociales			183 432	131 970
Dotations aux amortissement sur immobilisations			82 354	59 061
Dépréciations sur immobilisations				
Dépréciations sur actif circulant				7 989
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées			14 343	
Autres charges			22 492	130
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			1 496 582	994 046
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			116 835	-10 248
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)			1 566 873	485 127
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)			1 142	7 573
Autres intérêts et produits assimilés (2)			9	
Reprises sur dépréciations et provisions			67 751	575 153
Différences positives de change				
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			1 635 776	1 067 852

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	Total	Total
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	10 000	45 000
Intérêts et charges assimilées (3)	534 680	145 664
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	61 703	
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI	606 383	190 664
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	1 029 393	877 188
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	1 146 228	866 940
Produits exceptionnels VII		242 088
Charges exceptionnelles VIII	93 216	256 965
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-93 216	-14 877
Participation des salariés aux résultats IX		
Impôts sur les bénéfices X	-176 824	-9 137
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	3 249 192	2 293 738
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 019 356	1 432 538
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	1 229 837	861 200
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	53 198	14 206
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 25 137 749 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : 1 229 837 Euros.

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

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

PRESENTATION GENERALE

Activité de l'entreprise :

Holding

Ci-après le tableau des effectifs moyens par catégorie.

Ci-après le tableau de composition du capital social.

SOREX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

(Article R. 123-195 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 25 137 749 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 1 229 837 Euros.

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

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 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.

Faits caractéristiques

La société Immoovation a acquis les titres de participation suivants :

100% des titres de l'Hôtel Le Lion d'Or en 01/2025 ;
cette filiale ayant absorbé au cours de l'année 2025 la société HPC dont Immoovation avait acquis le contrôle fin 2024
100% des titres de l'Hôtel Havrile43 en 01/2025
100% des titres de l'Hôtel Amis Plouescat fin 01/2025
100% des titres de l'Hôtel Alines fin 05/2025
100% des titres de l'Hôtel Loch Hotel en 07/2025
100% des titres de l'Hôtel Hotem en 07/2025
100% des titres de l'Hôtel De St Lambert des Levées en 12/2025

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Signature le 05 01 2026 de l'acte de complément de prix de l'acquisition HOTEM pour un solde de 68 156 € versé, cette somme sera comptabilisée sur les comptes 31 12 2026.

Méthode des coûts historiques

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

Changements comptables

SAS IMMOVATION | Comptes annuels

Conformément au règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, l'entreprise applique pour la première fois, au titre du présent exercice, les nouvelles dispositions prévues par ce texte.

Cette première application constitue un changement de méthode comptable lié à un changement de réglementation comptable, appliqué de manière prospective.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent, tels qu'arrêtés et publiés, sont présentés en fin d'annexe.

Principaux impacts significatifs sur les postes de l'exercice 2025 :**- Cession d'immobilisations**

Au titre de l'exercice 2025, les cessions d'immobilisations ont généré un produit de cession 10 833 € et une valeur nette comptable des actifs cédés de 14 343 €, comptabilisés en résultat d'exploitation, alors qu'ils étaient présentés sur les exercices antérieurs en résultat exceptionnel.

Pour information, la valeur nette comptable des titres de participations sortis de l'actif est comptabilisée en charges financières pour un montant de 61 703 €. Une reprise de provision est inscrite en produits financiers.

- Remboursements de frais de personnel

Les remboursements de frais de personnel comptabilisés en 2025 s'élèvent à 12 979 € et sont présentés en diminution des charges de personnel, alors qu'ils étaient enregistrés sur les exercices antérieurs en transferts de charges.

- Amendes et pénalités

Les amendes et pénalités comptabilisées au cours de l'exercice 2025 s'élèvent à 872 € et sont présentées en charges d'exploitation, alors qu'elles étaient comptabilisées sur les exercices antérieurs en résultat exceptionnel.

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées au coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue, suivant le mode linéaire ou dégressif.

Toutefois, l'entreprise a retenu la durée d'usage pour déterminer le plan d'amortissement des immobilisations non décomposables.

- Concessions, logiciels et brevets : 3 ans
- Installations techniques : 5 à 10 ans
- Installations, aménagements divers : 10 ans
- Matériel de transport : 3 à 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans
- Mobilier : 10 ans

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Un amortissement dérogatoire est alors constaté afin de tenir compte de l'amortissement de ces frais accessoires.

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

Créances

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

Régime d'intégration fiscale

SAS IMMOVATION | Comptes annuels

La société a opté depuis le 01/01/2023 pour le régime d'intégration fiscale constitué dans les conditions prévues à l'article 223A du CGI.

La société tête de groupe est : SAS IMMOVATION – 2 SQUARE LAFAYETTE – 49000 ANGERS.

Les règles de répartition de la charge d'impôt du groupe entre les différentes sociétés sont fixées conventionnellement. Les principes retenus sont les suivants :

- Pour toutes les sociétés du groupe : constatation d'une charge d'impôt ou d'une économie d'impôt équivalente à celle qu'elles supporteraient en l'absence d'intégration fiscale,
- Chez la mère : inscription en charge ou en produit de l'incidence des retraitements liés au régime.

Pour l'exercice écoulé, la société IMMOVATION bénéficie d'une économie d'impôt société qui s'élève à 176 824 €.

En l'absence d'intégration fiscale, la charge d'impôt sur les sociétés se serait élevée à 0 € compte tenu du déficit propre à la société IMMOVATION.

SOREX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	11
Agents de maîtrise et techniciens	1
Employés	8
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	
	20

Commentaires : néant

SOREX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	2 210			2 210	904.98000	2 000 006
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
					TOTAL	2 000 006

Détail des autres actions / parts sociales

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
--------------------------------------	-------------------------------	--------------	------------	-------------------------------	-----------------	------------------

Commentaires : néant

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	159 570
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
Engagements de départ en retraite	
Plan de sauvegarde DAMAR à échéance en 2028 (inscrit au passif du bilan)	438 201
Caution solidaire Immoivation donnée sur emprunts de ses filiales	2 340 000
TOTAL	2 937 771

Commentaire

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Caution personnelle Alain Fournier	1 611 000
Garantie BPI à hauteur de 90%, montant initial garanti :	600 000
Garantie BPI à hauteur de 50%, montant initial garanti :	611 000
Nantissement de titres de participation, montant initial garanti :	9 913 536
TOTAL	12 735 536

Commentaires :

Nantissement des titres Villa Amiral	1 446 000 €
Nantissement des titres Majabert	222 000 €
Nantissement des titres Hôtellerie de l'Océane	1 151 000 €
Nantissement des titres Havrile43	585 536 €
Nantissement des titres Amis Plouescat	2 908 000 €
Nantissement des titres Alines	1 651 000 €
Nantissement des titres Hotem	1 950 000 €
Nantissement des titres	

Etat des crédits bails

Immobilisations en crédit-bail	Coût d'entrée	Dotations aux amortissements		Valeurs nettes
		de l'exercice	cumulés	
Terrains				
Construction				
Inst. tech, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	200 196	39 971	52 335	147 861
Immobilisations en cours				
TOTAL	200 196	39 971	52 335	147 861

Engagements de crédit-bail	Redevances payées		Redevances restant à payer			Prix d'achat résiduel
	de l'exercice	cumulées	jusqu'à 1 an	de 1 an à 5 ans	à plus de 5 ans	
Terrains						
Constructions						
Inst. tech., matériel et outillage						
Autres immobilisations corporelles	53 198	67 503	50 395	107 173		2 001
Immobilisations en cours						
TOTAL	53 198	67 503	50 395	107 173		2 001

Commentaires : néant

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes :	-auprès d'établissements de crédit	480 000	480 000
	- Divers		455 941
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	- Fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes :	- Fiscales et sociales		
	- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
	TOTAL	480 000	480 000
			455 941

Commentaires : néant

SOREX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Liste des filiales

Filiales	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
882216674 SCI SCAPIN	-89 922	50.00	50	297 002	129 820
2 SQUARE LAFAYETTE			50		-4 864
49000 ANGERS					
480280395 SASU WINK HOTEL	1 901 066	100.00	170 170		1 915 311
LE CLOS D'AUCHIN		270 000	170 170		470 626
91800 BOUSSY SAINT ANTOINE					
501618441 SARL NEXT	175 948	99.00	70 050		150 000
2 SQUARE LAFAYETTE			70 050		910
49000 ANGERS					
382070381 SCI DU CLOS	1 992 186	100.00	3 864 029		469 904
2 SQUARE LAFAYETTE		100 000	3 864 029		623 712
49000 ANGERS					
480590108 SC RESIDENCES ET URBANIS	253 640	100.00	300 023	299 311	
2 SQUARE LAFAYETTE			250 023		-9 750
49000 ANGERS					
438952871 SASU VILLA AMIRAL DE GRAS	977 174	100.00	1 927 924		484 076
2 SQUARE LAFAYETTE			1 927 924		140 482
49000 ANGERS					
848923215 SASU OUEST HOTEL 1	1 054 404	100.00	1 500		1 066 233
2 SQUARE LAFAYETTE			1 500		315 407
49000 ANGERS					
889319257 SAS AB INVEST HOTEL	396 856	50.00	750		113 413
2 SQUARE LAFAYETTE			750		139 581
49000 ANGERS					
832968382 SCI DOMAINE DE L'AUBIGNIEI	-741	100.00	235 000	31 605	23 727
2 SQUARE LAFAYETTE			106 000		-3 235
49000 ANGERS					
422662924 SAS HOTEL DE LA BAIE	227 538	100.00	63 647	156 913	937 406
LA ROCHE TOURELLE			63 647		-35 480
22120 YFFINIAC					
329532543 SAS HOTEL DE L'EUROPE	379 957	100.00	1 616 870	12 263	626 179
3 RUE CHATEAU GONTIER			1 616 870		215 737
49000 ANGERS					
480713387 SAS MAJABERT	107 521	100.00	225 774	3 210	704 154
13 RUE ALBIN HALLER			225 774		29 648
86000 POITIERS					
448241208 SAS SGHV	312 072	100.00	133 109	44 029	1 060 542
LA CROIX DE L'OUEST			133 109		28 388
41100 VENDOME					
TOTAL FILIALES	9 986 124	2 199.00	20 571 829	1 594 009	16 659 165
		370 000	20 387 829		1 812 054

Liste des filiales

Filiales	Capitaux propres	Quote-part détenue (%)	Valeur brute titres	Prêts et avances consentis	Chiffre d'affaires
		Dividendes encaissés	Valeur nette titres	Engagements donnés	Résultat
928843044 SAS STAY INN 2 RUE DE LA HAUTE PAYRE 86130 JAUNAY MARIGNY	-189 454	100.00	5 000	264 653	259 093 -156 471
490739117 SAS NORMANDY ARIES ROUTE D'ECOCHE ZA LA BEURRERIE 61200 ARGENTAN	31 897	100.00	30 293 30 293	20 565	600 385 36 355
332736586 SAS HOTELIERIE DE L'OCEAN LES GRUES ROUGES 72650 SAINT SATURNIN	342 797	100.00	2 596 193 2 596 193		835 468 -67 562
414284505 SAS HAVRILE 43 2 ROUTE DE VILLANDRY 37190 AZAY LE RIDEAU	490 604	100.00	562 056 562 056	4 860	745 553 709
498327956 SAS LE LION D'OR 10 PLACE JEANNE D'ARC 37500 CHINON	562 644	100.00	977 987 977 987	80 292	1 248 080 -123 392
512648338 SAS AMIS PLOUESCAT PONT CHRIST 29430 PLOUESCAT	234 729	100.00	2 534 743 2 534 743	86 452	1 159 546 -110 247
489631820 SASU ALINES - LES TERRASS 2 Rue DES LILAS 49400 SAUMUR	395 617	100.00	2 850 280 2 850 280		1 678 410 210 237
418519690 SAS HOTEM Rue DU CLOS BARBEY 14280 SAINT-CONTEST	304 991	100.00	1 750 934 1 750 934	63 640	724 794 215 999
914442702 SASU LOCH HOTEL Rue FRANCOIS GUHUR 56400 AURAY	-159 480	100.00	81 241 81 241	171 990	983 711 -108 462
329339048 SAS DE SAINT LAMBERT DES 161 RUE DE L'OREAU 49400 SAUMUR	284 080	100.00	574 206 574 206	57 224	743 360 3 726
TOTAL FILIALES	9 986 124	2 199.00	20 571 829	1 594 009	16 659 165
		370 000	20 387 829		1 812 054

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice		
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	53 526	5 363	30 356	28 533		
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	91 389			91 389		
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	144 915	5 363	30 356	119 922		
Immobilisations corporelles						
Terrains	73 773	75 270		149 043		
Constructions	407 366	120 643		528 009		
Installations techniques, matériel et outillages industriels	70 181		2 037	68 144		
Autres immobilisations corporelles	294 990	29 010	88 218	252 765		
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	846 310	224 923	90 255	997 960		
Immobilisations financières						
Participations	11 752 803	8 880 312	60 961	20 572 362		
Créances rattachées à des participations						
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	950	22 950		22 950		
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	11 753 753	8 903 262	60 961	20 595 312		
TOTAL GÉNÉRAL	12 744 978	9 133 548	181 571	21 713 195		
Ventilation des augmentations						
Augmentations	Augmentations de l'exercice	Virements			Entrées	
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles	5 363			5 363		
Total immobilisations corporelles	224 923			224 923		
Total immobilisations financières	8 903 262			8 903 262		
TOTAL GÉNÉRAL	9 133 548			9 133 548		
Ventilation des diminutions						
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Virements			Sorties	
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles	30 356					
Total immobilisations corporelles	90 255					
Total immobilisations financières	60 961					
TOTAL GÉNÉRAL	181 571					

Commentaires : néant

Etat des amortissements

État des amortissements	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires	47 522	7 627	30 356	24 793
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	52 102	3 656		55 758
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	99 624	11 283	30 356	80 551
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	6 609	23 181		29 791
Installations techniques, matériel et outillages industriels	68 388	658	2 037	67 008
Autres immobilisations corporelles	159 846	47 232	54 629	152 449
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	234 843	71 071	56 666	249 248
Immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	334 467	82 354	87 022	329 799

Dotations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations			
		Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles	11 283				
Immobilisations corporelles	71 071				
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	82 354				

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions		
		Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles	30 356			
Immobilisations corporelles	56 666			
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL	87 022			

Commentaires : néant

Etat des provisions

Nature des provisions	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la clôture de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions réglementées				
Provisions réglementées pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	11 749	93 216		104 965
Autres provisions réglementées				
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	11 749	93 216		104 965
Provisions pour risques				
Provisions pour :				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
- Pertes sur contrats				
Autres provisions pour risques				
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES				
Provisions pour charges				
Provisions pour :				
- Pensions et obligations similaires				
- Restructurations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations - entreprises concessionnaires				
- Gros entretien ou grandes révisions				
- Remise en état				
Autres provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS POUR CHARGES				
TOTAL DES PROVISIONS	11 749	93 216		104 965

Commentaires :

Amortissement dérogatoire des frais d'acquisition des titres de participation

Etat des dépréciations

Nature des dépréciations	Dépréciations à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immobilisations financières				
Participations	241 751	10 000	67 751	184 000
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	241 751	10 000	67 751	184 000
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients	21 994		21 994	
Autres dépréciations				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	21 994		21 994	
TOTAL GÉNÉRAL	263 745	10 000	89 745	184 000

Commentaires : néant

Etat des créances

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	22 950		22 950
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	850 274	850 274	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 250	1 250	
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	19 600	19 600	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)	2 811 611	2 811 611	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	72 043	72 043	
Charges constatées d'avance	69 592	69 592	
TOTAL	3 847 320	3 824 370	22 950

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Commentaires : néant

Etat des dettes

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- A 1 an max. à l'origine	1 046	1 046		
- A plus d'1 an à l'origine	12 368 218	1 015 120	4 973 694	6 379 652
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)				
Fournisseurs et comptes rattachés	115 015	115 015		
Personnel et comptes rattachés	95 604	95 604		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	47 563	47 563		
Impôts sur les bénéfices	71 410	71 410		
Taxe sur la valeur ajoutée	144 312	144 312		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	8 250	8 250		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	23	23		
Groupe et associés (2)	4 462 273	4 462 273		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	477 188	181 855	295 333	
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	17 790 901	6 142 471	5 269 027	6 379 652
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 785 536			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	223 200			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	46 635			

Commentaires : néant

Variation des capitaux propres

Variation des capitaux propres	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	5 316 358
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	861 200
CAPITAUX PROPRES À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	6 177 558
Variation : - Du capital - Des autres postes	
APPORTS REÇUS AVEC EFFET RÉTROACTIF À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	
CAPITAUX PROPRES À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE APRÈS APPORTS RÉTROACTIFS	6 177 558
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	
VARIATIONS EN COURS D'EXERCICE	
CAPITAUX PROPRES AU BILAN DE CLÔTURE DE L'EXERCICE AVANT AGO	6 177 558
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
VARIATION TOTALE DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPÉRATIONS DE STRUCTURE	

Commentaires : néant

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122 355	
Emprunts et dettes financières diverses		30 925
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 598	34 938
Dettes fiscales et sociales	67 215	43 949
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	119 712	13 569
TOTAL	330 881	123 380

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	122 354.95	
16481000 Intérêts courus sur emprunts auprès des établissements de crédit	122 354.95	
Emprunts et dettes financières diverses		30 924.59
16884000 Intérêts courus sur emprunts		30 924.59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 598.40	34 937.62
40810000 Fournisseurs factures non parvenues	21 598.40	34 937.62
Dettes fiscales et sociales	67 214.87	43 948.73
42820000 Provisions congés payés	46 092.08	27 514.69
43820000 Charges sociales sur congés à payer	14 351.87	8 796.04
43860000 Etat - autres charges à payer	308.00	7 638.00
44810000 Etat, charges provisionnées	5 944.00	
44810200 Taxe d'apprentissage	518.92	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	119 712.31	13 568.95
41980000 Avoir à établir	1 206.00	
45580000 Assoc.int.courus à régler	118 506.31	13 568.95
TOTAL	330 880.53	123 379.89

SAS IMMOVATION | Comptes annuels

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
- D'exploitation		
Produits : - Financiers		
- Exceptionnels		
TOTAL		
Charges constatées d'avance	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
- D'exploitation	69 592	108 520
Charges : - Financières		
- Exceptionnelles		
TOTAL	69 592	108 520

Commentaires : néant

SOREX - COMMISSAIRES AUX COMPTES

SAS IMMOVATION | Comptes annuels

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
Dotations amortissements dérogatoire des frais sur achat de titres	93 216	

TOTAL

93 216

Commentaires : néant

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
néant	
Total	

Voir le rapport de l'expert-comptable avant les comptes annuels

- 30 -

Bilan Actif N-1 (version arrêtée et publiée)

Bilan Actif	Du 01/01/2024	Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé		
Actif immobilisé		
Immobilisations incorporelles		
Frais d'établissement		
Frais de développement		
Concessions, brevets et droits similaires		6 004
Fonds commercial (1)		
Autres immobilisations incorporelles		39 287
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		73 773
Constructions		400 756
Installations techniques, matériel et outillages industriels		1 793
Autres immobilisations corporelles		135 144
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes		
Immobilisations financières (2)		
Participations évaluées selon mise en équivalence		
Autres participations		11 511 052
Créances rattachées à des participations		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		950
	ACTIF IMMOBILISÉ	12 168 761
Actif circulant		
Stocks et en-cours		
Matières premières, autres approvisionnements		
En-cours de - De biens		
production : - De services		
Produits intermédiaires et finis		
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commande		
Créances (3)		
Clients et comptes rattachés		358 939
Autres		1 547 948
Capital souscrit et appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Actions propres		
Autres titres		
Instruments de trésorerie		
Disponibilités		335 305
Charges constatées d'avance (3)		108 520
	ACTIF CIRCULANT	2 350 712
Frais d'émission d'emprunts à étaler		
Primes de remboursement des obligations		
Écarts de conversion actif		
	TOTAL ACTIF	14 519 473

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Voir le rapport de l'expert-comptable avant les comptes annuels

- 31 -

Bilan Passif N-1 (version arrêtée et publiée)

Bilan Passif		Du 01/01/2024
		Au 31/12/2024
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	2 000 006	2 000 006
Prime d'émission, de fusion, d'apport		2 966 650
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale		200 001
Réserves :		
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau		137 952
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		861 200
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		11 749
CAPITAUX PROPRES		6 177 558
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
-auprès des établissements de crédit (2)		4 359 578
- Financières divers (3)		2 789 016
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés		119 657
Dettes :		
- Fiscales et sociales		492 463
- Sur immobilisations et comptes rattachés		23
Autres dettes		581 178
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES		8 341 915
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF		14 519 473
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an		
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat N-1
(version arrêtée et publiée)

Compte de résultat		Au 31/12/2024
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue - De biens		
: - De services		974 550
	Chiffre d'affaires net	974 550
Production : - Stockée		
- Immobilisée		
Subventions d'exploitation reçues		3 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges		216
Autres produits		6 032
	PRODUITS D'EXPLOITATION	983 798
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stocks (marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes *		351 784
Impôts, taxes et versements assimilés		5 889
Salaires et traitements		437 223
Charges sociales		131 970
- Amortissements sur immobilisations		59 061
- Dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux : - Dépréciations sur actif circulant		7 989
- Provisions pour risques et charges		
Autres charges		130
	CHARGES D'EXPLOITATION	994 046
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier		14 206
- Redevances de crédit-bail immobilier		
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-10 248
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participation (3)		485 127
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		7 573
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		575 153
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	PRODUITS FINANCIERS	1 067 852
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions		45 000
Intérêts et charges assimilées (4)		145 664
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	CHARGES FINANCIÈRES	190 664
	RÉSULTAT FINANCIER	877 188
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	866 948

Compte de résultat N-1 (Suite) (version arrêtée et publiée)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	10 791
Sur opérations en capital	20 500
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	210 796
PRODUITS EXCEPTIONNELS	242 088
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	211 058
Sur opérations en capital	35 480
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	10 427
CHARGES EXCEPTIONNELLES	256 965
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-14 877
Participation des salariés	
Impôts sur les bénéfices	-9 137
TOTAL DES PRODUITS	2 293 738
TOTAL DES CHARGES	1 432 538
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	861 200

- (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
 (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs
 (3) Dont produits concernant les entités liées
 (4) Dont intérêts concernant les entités liées