

14 MADRID

**Société par actions simplifiée
Au capital de 1 200 euros
Siège social : 75 rue de COURCELLES, 75008 PARIS
913 111 324 RCS PARIS**

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE
DU 29 JUIN 2026**

**DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

L'Associée Unique, sur proposition de la Présidente de la Société, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à -499 998 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -499 998 euros

Report à nouveau antérieur : -591 962 euros

Au compte « **report à nouveau** » -499 998 euros
S'élevant ainsi à -1 091 960 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.

Certifié conforme
La Présidente

SAS 14 MADRID

75 RUE DE COURCELLES
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2025

Certifié conforme à l'original

Serge DELICATA

✓ Certifié par  yousign

Bilan ACTIF

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (I)					
Frais d'établissement (II)					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immob. corpor. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations financières					
Participation					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés à de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)					
Stocks et en-cours					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production					
Produits finis					
Marchandises	9 182 850		9 182 850	11 020 135	-1 837 285
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	110 155		110 155	36 683	73 472
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	2 541		2 541	2 541	
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	195		195		195
. Autres	2 203		2 203		2 203
Charges constatées d'avance				925	- 925
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
. Actions propres					
. Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités	38 781		38 781	54 997	- 16 216
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	9 336 726		9 336 726	11 115 281	-1 778 555
Frais d'émission des emprunts (V)					
Primes de remboursement des emprunts (VI)					
Ecart de conversion et diff. d'évaluation actif (VII)					
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I +II +III +IV +V +VI +VII)	9 336 726		9 336 726	11 115 281	-1 778 555

Bilan (suite) PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital (dont versé : 1 200)	1 200	1 200	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Ecart d'équivalence			
Réserves			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-591 962	-97 079	- 494 883
Résultat de l'exercice	-499 998	-494 884	- 5 114
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	-1 090 761	-590 762	- 499 999
Autres fonds propres			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
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			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 798 458	7 531 173	-1 732 715
Emprunts et dettes financières diverses	49 871	4 140 879	-4 091 008
Instruments financiers à terme			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 849	12 920	- 8 071
Dettes fiscales et sociales	5 837	6 515	- 678
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	4 539 999		4 539 999
Produits constatés d'avance	28 473	14 556	13 917
TOTAL DES DETTES (III)	10 427 486	11 706 043	-1 278 557
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (IV)			
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	9 336 726	11 115 281	-1 778 555

SAS 14 MADRID

75 RUE DE COURCELLES
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2025

Certifié conforme à l'original

Serge DELICATA

✓ Certifié par  yousign

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
	Total	Total		
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises	1 791 000		1 791 000	N/S
Production vendue	289 466	281 511	7 955	2,83
Montant net du chiffre d'affaires	2 080 466	281 511	1 798 955	639,04
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		14 030	- 14 030	-100
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits	1 466	3 178	- 1 712	-53,87
Total des produits d'exploitation (I)	2 081 932	298 719	1 783 213	596,95
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises		10 645	- 10 645	-100
Variation de stocks	1 837 285	-10 645	1 847 930	N/S
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks				
Autres achats et charges externes (1)	121 414	89 574	31 840	35,55
Impôts, taxes et versements assimilés	22 292	7 279	15 013	206,25
Salaires	3 484	6 596	- 3 112	-47,18
Cotisations sociales	965	1 020	- 55	-5,39
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres charges	2	674	- 672	-99,70
Total des charges d'exploitation (II)	1 985 441	105 143	1 880 298	N/S
(1) Y compris :				
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	96 491	193 576	- 97 085	-50,15
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Produits financiers				
De participation (2)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Total des produits financiers (V)				
Charges financières :				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (3)	596 489	688 460	- 91 971	-13,36
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Total des charges financières (VI)	596 489	688 460	- 91 971	-13,36
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-596 489	-688 460	91 971	13,36
3.RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)	-499 998	-494 884	- 5 114	1,03

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2025 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2024 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 081 932	298 719	1 783 213	596,95
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 581 930	793 603	1 788 327	225,34
BENEFICE OU PERTE	-499 998	-494 884	- 5 114	1,03
(2) Dont produits concernant les entités liées				
(3) Dont intérêts concernant les entités liées				

SAS 14 MADRID

75 RUE DE COURCELLES
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2025

Certifié conforme à l'original

Serge DELICATA

✓ Certifié par  yousign

Annexes

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est de 9 336 725,55 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -499 998,41 euros, présenté sous forme de liste.

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

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général approuvé par le règlement ANC N° 2022-06 du 4 novembre 2022, homologué le 30 décembre 2023 :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables, à l'exception des incidences de la première application de l'ANC 2022-06
- indépendance des exercices

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le plan comptable général et s'applique à compter du 1^{er} janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Sur les incidences du nouveau règlement sur les principaux postes de 2025.

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

1. Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

a. Impacts de la nouvelle définition du résultat exceptionnel sur l'exercice 2025

À compter du 1^{er} janvier 2025, conformément à l'article 513-5 du PCG, le résultat exceptionnel comprend :

- Les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- Les écritures comptables d'origine exclusivement fiscale, telles que les amortissements dérogatoires ;
- Les changements de méthodes comptables comptabilisés en résultat, lorsque leur traitement en capitaux propres est exclu en raison de dispositions fiscales ;
- Les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

2- Principes méthodes d'évaluation et de présentation

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros

STOCKS

Les stocks de marchandises représentent les stocks d'immeubles, relevant de l'activité de marchand de biens.

En sont exclus tous les frais financiers y compris ceux correspondants aux capitaux empruntés pour financer le bien.

Lorsque le prix de vente à la date d'arrêté des comptes est inférieur à la valeur d'inventaire, une provision pour dépréciation est constituée pour la différence entre le prix de vente hors taxe et le prix de revient du stock.

A chaque clôture, la société apprécie s'il existe un indice quelconque montrant que les stocks ont pu perdre de la valeur en vue d'apprécier le cas échéant la dépréciation qui pourrait en résulter.

CREANCES ET DETTES

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

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN

Informations sur les stocks

	Fin exercice	Début exercice	Augmentation	Diminution
Marchandise				
Immeubles 14 Madrid	9 182 850	11 020 135		1 837 285
Production stockée	9 182 850	11 020 135		1 837 285

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Autres créances clients	110 155	110 155	
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	195	195	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Débiteurs divers	4 744	4 744	
TOTAL GENERAL	115 094	115 094	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	150	150		
- plus d'un an	5 798 307	1 304	5 797 003	
Emprunts et dettes financières divers	49 871	49 871		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 849	4 849		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	6	6		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	5 802	5 802		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	29	29		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	4 536 106	4 536 106		
Autres dettes	3 893	3 893		
Produits constatés d'avance	28 473	28 473		
TOTAL GENERAL	10 427 486	4 630 483	5 797 003	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 734 048			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	2 203
TOTAL	2 203

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		28 473
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		28 473

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	120	10,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	120	10,00

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 455
Emprunts et dettes financières divers	580 822
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 511
Dettes fiscales et sociales	35
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	2 203
TOTAL	586 026

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU COMPTE DE RESULTAT**Ventilation du chiffre d'affaires net**

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de lots d'immeubles	1 791 000
Prestations de services	289 466
TOTAL	2 080 466

Répartition par marché géographique	Montant
France	2 080 466
Etranger	
TOTAL	2 080 466

Impôts sur les bénéfices – Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert le 1/01/2024 la société est entrée dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe FINANCIERE COIGNET.

Il est prévu à cet égard que son résultat fiscal soit intégré à celui de FINANCIERE COIGNET pour la détermination de l'impôt dû.

Les économies d'impôt générées du fait de l'intégration fiscale et de la remontée des déficits des filiales au 31/12/2025 bénéficient à la Société, qui est la tête du Groupe d'intégration fiscale.

Il n'existe pas de différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait été supporté par les Filiales en l'absence d'intégration fiscale.

Au 31 décembre 2025, le résultat fiscal de la société membre est un déficit.

Aucun impôt sur les sociétés n'est dû par la société au 31 décembre 2025.

AUTRES INFORMATIONS**Dettes garanties par des sûretés réelles**

	Montant garanti
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 797 003
TOTAL	5 797 003