

Société de Promotion et d'Investissements

SAS au capital de 1 405 000 €

113 chemin de Fontanières

69350 La Mulatière

391 590 858 RCS Lyon

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE

DU 21 JUILLET 2026

Sur les opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2025

QUATRIEME RESOLUTION

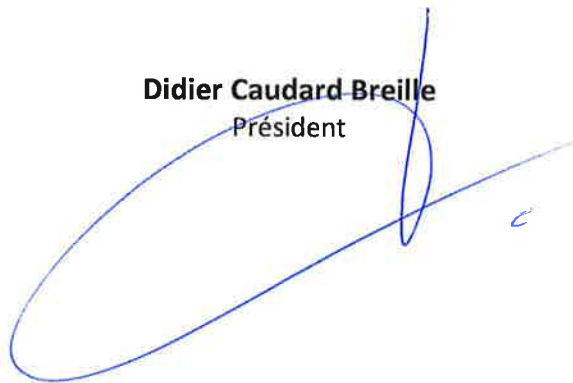
L'Assemblée Générale, sur proposition du Président, affecte le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025 de 2 154 155,55 € en totalité au compte « Autres réserves ».

[...]

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme

Didier Caudard Breille
Président



Société de Promotion et d'Investissements

SAS au capital de 1 405 000 €

113 chemin de Fontanières

69350 La Mulatière

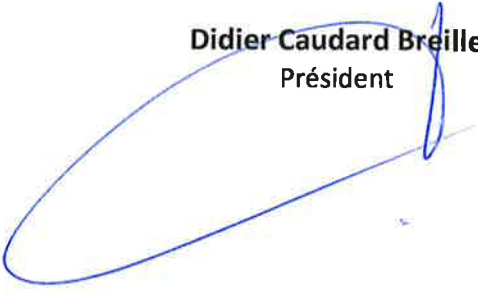
391 590 858 RCS Lyon

COMPTES ANNUELS AU

31 DECEMBRE 2025

Certifiés conformes

Didier Caudard Breille
Président



2050 - Bilan Actif

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise <u>SAS SPI</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* <u>12</u>	
Adresse de l'entreprise <u>113 chemin de fontanières 69350 LA MULATIERE</u>		Durée de l'exercice précédent* <u>12</u>	
Numéro SIRET* <u>3 9 1 5 9 0 8 5 8 0 0 0 5 9</u>		Néant ☐	
		Exercice N clos le, <u>31/12/2025</u>	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2
			Net 3
Capital souscrit non appelé (I) AA			
ACTIF IMMOBILISÉ*	Frais d'établissement * AB		AC
	Frais de développement * CX		CQ
	Concessions, brevets et droits similaires AF		AG
	Fonds commercial (1) AH		AI
	Autres immobilisations incorporelles AJ		AK
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes AL		AM
	Terrains AN	425 250	AO
	Constructions AP	3 827 250	AQ
	Installations techniques, matériel et outillage industriels AR	28 289	AS
	Autres immobilisations corporelles AT	2 967 317	AU
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes AV		AW
	Participations CS	3 321 384	CT
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille CU		CV
	Créances rattachées à des participations BB	15 060 357	BC
	Autres titres immobilisés BD		BE
	Prêts BF		BG
Autres immobilisations financières* BH	75	BI	
TOTAL (II) BJ		25 629 923	BK
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL	BM
		En cours de production de biens BN	BO
		En cours de production de services BP	BQ
		Produits intermédiaires et finis BR	BS
		Marchandises BT	BU
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes BV	BW
		Clients et comptes rattachés (3)* BX	BY
		Autres créances (3) BZ	CA
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé CB	CC
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres) CD	CE
Disponibilités CF		CG	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)* CH	CI	
	TOTAL (III) CJ	1 366 120	CK
	Frais d'émission d'emprunt (IV) CW		
	Primes de remboursement des emprunts (V) CM		
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation* (VI) CN		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	26 996 044	IA
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP	(3) Part à plus d'un an CR
Clause de réserve de propriété *		Stocks :	Créances :

Cegid Group

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

2051 - Bilan Passif avant répartition

2

BILAN - PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		SAS SPI		Néant *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 405 000)	DA	1 405 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	31 971		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	140 500		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours Bf)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* Ef)	DG	15 013 666		
	Report à nouveau	DH			
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	2 154 155		
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
TOTAL (I)			DL	18 745 293	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM			
	Avances conditionnées	DN			
TOTAL (II)			DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	37 100		
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR	37 100		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	1 706 918		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	261 313		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	58 451		
	Dettes fiscales et sociales	DY	44 985		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	10 778		
	Instrument financier à terme	DI			
	Autres dettes	EA	1 422 806		
Compte régular.	Produits constatés d'avance (4)	EB	34 846		
TOTAL (IV)			EC	3 540 099	
Écart de conversion passif et différences d'évaluation*			(V)	ED	
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	22 322 493	
RENVIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC			
		ID			
		IE			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	1 961 385			
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

2052 - Compte de résultat de l'exercice en liste

3 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

DGFIP N° 2052 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS SPI		Exercice N		Néant		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC		
	Production vendue { biens *	FD	FE	FF		
	services *	FG	FH	FI	450 763	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	FK	FL	450 763	
	Production stockée*			FM		
	Production immobilisée*			FN		
	Subventions d'exploitation			FO		
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)			FP		
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles			FI	500	
	Autres produits (I) (11)			FQ	3 190	
Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	454 454	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS		
	Variation de stock (marchandises)*			FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	169 078	
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	19 855	
	Salaires et traitements*			FY	80 932	
	Cotisations sociales (10)			FZ	16 865	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14)			GA	365 132
		- dotations aux dépréciations			GB	
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *			GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées			GI	1 050	
	Autres charges (12)			GE	1	
Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	652 914	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GG	(198 460)	
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*	(III)		GH	2 299 246	
	Perte supportée ou bénéfice transféré*	(IV)		GI	562	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	252 595	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL		
	Reprises sur dépréciations			GM	118 850	
	Différences positives de change			GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO		
	Produits de cessions d'immobilisations financières			G2		
	Total des produits financiers (V)			GP	371 445	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			QQ	219 531	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	97 981	
	Différences négatives de change			GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			G3		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT		
	Total des charges financières (VI)			GU	317 513	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	53 932	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	2 154 155	

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

2053 - Compte de résultat de l'exercice (suite)

Article 33 A
des impôts

4

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (suite)

DGFIP N° 2053 2026

Désignation de l'entreprise SAS SPI		Néant *	
		Exercice N	
Produits exceptionnels (7) (VII)		HD	
Charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	3 125 145
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	970 990
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	2 154 155
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières	HY	121 931
	{ produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier *	HP	
	{ - Crédit-bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	252 595
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	9 048
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(13) Dont primes et cotisations sociales professionnelles A8	Dont cotisations facultatives Madelin A10	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A11	
(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)	HS		
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SPI

Les comptes annuels de la société sont établis conformément aux principes comptables définis par le Plan Comptable Général et aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 22 322 493 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 154 156 Euro.

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.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 12/05/2026 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 sont établis conformément aux principes comptables définis par le Plan Comptable Général et aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022. Ce règlement, relatif à la modernisation des états financiers, s'applique pour la première fois aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 de la société.

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

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC N° 2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2025

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

* Constructions : 20 à 33 ans

Règles et méthodes comptables

- * Installations techniques : N/A
- * Matériel et outillage industriels : 5 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 3 à 20 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau : 8 ans
- * Matériel informatique : 5 ans
- * Mobilier : 5 à 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

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

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Engagement de retraite

Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
- Terrains	425 250			425 250
- Constructions sur sol propre	3 827 250			3 827 250
- Installations générales, agencements et - Installations techniques, matériel et outillage industriels	28 290			28 290
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 303 815	17 980		2 321 795
- Matériel de transport	17 231			17 231
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	422 909	66 525		489 434
- Emballages récupérables et divers	137 058	1 800		138 858
Immobilisations corporelles	7 161 803	86 305		7 248 108
- Participations évaluées par mise en				
- Autres participations	15 260 759	5 973 663	2 852 680	18 381 741
- Prêts et autres immobilisations financières	75			75
Immobilisations financières	15 260 834	5 973 663	2 852 680	18 381 816
Total	22 422 636	6 059 968	2 852 680	25 629 924

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Acquisitions	Entrées Apports	- Créations
Ventilation des augmentati					
Immobilisations incorporelles			86 305		
Immobilisations corporelles			5 969 931		
Immobilisations financières					
Augmentations de l'exercice			6 056 236		

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Les derniers comptes annuels de la société Sagittaire connus sont ceux du 31/12/2023.

Leurs autres participations françaises sont les participations dans la SNC Bel Air, la SCCV Club 55, la SCCV 174, la société New Campus, la SNC Datavalley, la SNC Mas Bouchy, la SAS Infinity Nine Sports, les SCCV Brooklyn 1 et Brooklyn 2 et le Club des Archives.

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC MILKYWAY 69002 LYON	1 000	-113 889	65,00	-57 238
SCI CLUB D'ONTARIO 69350 LA MULATIERE	1 000	67 186	99,92	67 186
SCI CLUB CONFLUENCE 69350 LA MULATIERE	1 000	-51 652	80,00	62 369
SNC FINANCIERE DE LYON 69350 LA MULATIERE	2 000	8 306 339	55,00	249 303
SCI SNPI 69350 LA MULATIERE	1 000	1 040 506	100,00	146 506
SARL DCB ONE 69350 LA MULATIERE	10 000	-206 800	80,00	-5 025
SCI CLUB DU CANAL 69350 LA MULATIERE	1 000	-195 736	90,00	-33 043
ITO ONE 69350 LA MULATIERE	50 000	-5 681	100,00	-403 312
SAS FINANCIERE DES CONFLUENTS 69002 LYON	10 000	-744 655	57,00	-1 073 612
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
LEGENDS FOR RENT 69350 LA MULATIERE	1 000		50,00	
SAS BEL AIR CAMP 69350 LA MULATIERE	50 000	-877 258	50,00	-464 976
SAGITARE ARCHITECTES ASSOCIES 69760 LIMONE	9 000	416 072	22,56	
SAS DCB INTERNATIONAL 69350 LA MULATIERE	3 000 000	15 376 484	30,00	10 293
SNC MY CITY 69350 LA MULATIERE	1 000	-1 250 308	30,00	-221 099
SNC M ONE 69002 LYON	10 000	41 919	15,00	3 405
SNC LIME 69002 LYON	1 000	-50 221	15,00	-50 221
SCI CLUB DE DARDILLY 69350 LA MULATIERE	500	-1 274 239	50,00	-32 467
SNC PLUG & PLAY 69002 LYON	1 000	-103 760	10,00	-103 760
SNC HIGHWAY CLUB 69350 LA MULATIERE	1 000	58 184	20,00	58 184
SNC BLUE ONE 69350 LA MULATIERE	1 000	149 887	25,00	149 887
SNC FINANCIERE DE LA PART DIEU 69002 LYON	10 000	-18 789 975	45,00	-3 572 963
SNC MIX-CITE 69002 LYON	1 000	-1 555 928	20,00	-199 909
SCI RAMSES II 69350 LA MULATIERE	10 000	-2 380	25,00	-305
SCI CLUB DE LIMONEST 69350 LA MULATIERE	1 000	71 611	33,00	71 611
SC TAXI WAY 69350 LA MULATIERE	1 000	119 985	50,00	91 275
SAS GREEN ANGELS CAPITAL 69002 LYON	10 000	-2 462 063	20,00	-2 089 297
SARL COOP'MAG 69009 LYON	1 766 550	-2 610 016	18,00	29 099
SCI CLUB DE LA SOIE 69009 LYON	900	6 740 453	45,00	280 323
SNC SEXTANT 69007 LYON	1 000	-3 600	10,00	-3 600

Notes sur le bilan

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 793 208	1 785 208	5 408 602		
- Participations (détenues entre 10 et 50 %)	1 027 776	879 276	7 210 103		
- Autres filiales françaises - Autres filiales étrangères - Autres participations françai - Autres participations étrangè	500 400	500 400	2 150 449		

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utili- sation ou taux d'amor- tisse- ment	Mode d'amor- tisse- ment	Amor- tissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Amor- tissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement - Fonds commercial - Autres immobilisations incor						
- Terrains	20 à 33 ans		1 718 724	145 463		1 864 187
- Constructions sur sol propre - Constructions sur sol d'autrui - Installations générales, agenc et aménagements des constru - Installations techniques, maté et outillage industriels - Installations générales, agenc et aménagements divers - Matériel de transport - Matériel de bureau et informat mobilier - Emballages récupérables et d	N/A 3 à 20 ans 4 à 5 ans 8 ans		16 917 1 583 876 5 064 341 406	2 723 188 073 3 446 25 428		19 640 1 771 948 8 510 366 834
Immobilisations corporelles			3 665 987	365 132		4 031 119
Total			3 665 987	365 132		4 031 119

Notes sur le bilan

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 16 158 397 Euro et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	15 060 357		15 060 357
Prêts			
Autres	75		75
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	141 296	141 296	
Autres	949 191	949 191	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	7 477	7 477	
Total	16 158 397	1 097 965	15 060 432

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	290 618
Clients - Factures à établir	71 336
Total	361 953

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	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				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières	472 150	219 532	118 850	572 832
Stocks et en-cours				
Créances	69 600			69 600
Total	541 750	219 532	118 850	642 432

Notes sur le bilan

Dépréciation des créances

	Montant
Dépréciation Prêt BGDI	69 600
TOTAL	69 600

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 1 405 000,00 Euro décomposé en 1 405 titres d'une valeur nominale de 1 000,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 405	1 000,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 405	1 000,00

Provisions pour risques et charges

Notes sur le bilan

Tableau des provisions pour risques et charges

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions pour risques					
Litiges	37 100				37 100
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Provisions pour charges					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisati					
Gros entretien et grandes révision					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risque et charges					
Autres provisions					
Total	37 100				37 100
Répartition des dotations et de reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 540 100 Euro et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 706 919	128 205	1 030 210	548 504
Emprunts et dettes financières divers	261 313	261 313		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 452	58 452		
Dettes fiscales et sociales	44 986	44 986		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 778	10 778		
Autres dettes	1 422 806	1 422 806		
Produits constatés d'avance	34 846	34 846		
Total	3 540 100	1 961 386	1 030 210	548 504
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice :	125 404			

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	1 706 919	6 185 463	
Emprunts et dettes divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total	1 706 919	6 185 463	

L'emprunt de 100 000€ souscrit le 09/09/2014 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de deniers à concurrence de 100 000 euros et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation non signifiée des loyers de la SARL SPI.

L'emprunt de 122 000€ souscrit le 09/09/2014 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de deniers à concurrence de 122 000 euros et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation non signifiée des loyers de la SARL SPI.

Notes sur le bilan

L'emprunt de 2 500 000€ souscrit le 31/03/2008 auprès de la banque SDR SADE est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de derniers à concurrence de 2 500 000 euros. Notre société a accordé une cession de créances des loyers à provenir des baux à signer avec notre société.

L'emprunt de 650 000€ souscrit le 28/09/2015 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie d'affectation en hypothécaire en rang utile à concurrence de 650 000€ et un engagement des associés de non cession des parts sociales de SPI.

L'emprunt de 1 726 000€ souscrit le 01/12/2017 auprès de la HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de derniers à concurrence de 1 301 800€, d'une affectation hypothécaire en 1er rang à hauteur de 425 000€, d'un engagement des associés de non cession des parts sociales de SPI, d'une délégation non signifiée des loyers et de la caution solidaire de Monsieur CAUDARD BREILLE pour 130€ des 2 annuités.

L'emprunt de 100 000€ souscrit en 2017 auprès de HSBC est assorti d'une garantie d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les lots 1, 6, 8 et 113 et d'un engagement de non cession de parts.

L'emprunt de 661 663€ souscrit en 2018 auprès de HSBC est assorti d'une garantie de privilège de prêteur de denier à concurrence de 661 663€ et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation des loyers.

L'emprunt de 325 000€ souscrit en 2018 auprès de HSBC est assorti d'une garantie d'affectation hypothécaire sur les biens et droits immobiliers sis 113 chemin de Fontanière 69350 LA MULATIERE sur les lots 2, 3, 7 et 9 à concurrence de 325 000€. Notre société a accordé une délégation des loyers.

L'emprunt de 500 000€ souscrit le 03/08/2023 a pour Caution Monsieur CAUDARD BREILLE.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs -Fres Non Parvenues	36 632
Edf Fre Non Parvenue	922
Gdf fre non parvenue	1 380
Intérêts courus	3 018
Intérêts courus	9 049
Dettes Provis. Pr Congés Payer	3 924
Charges Sociales S/Congés Payer	1 085
Etat - autres charges à payer	325
c/c d.c.b.	1 000
Financière de Lyon	3 500
Total	60 835

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
charges constatées d'avance	7 477		
Total	7 477		

Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits Constatés D Avance	34 846		
Total	34 846		

Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2024, la société SAS SPI est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS SPI, 113 chemin de fontanières 69350 LA MULATIERE. Elle agit en qualité de tête de groupe.

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Cautionsolidaire SCI SNPI	343 000
Cautionscrédit-bail immobilier Clu du Limonest	550 000
CautionsIto One	6 300 000
Avals et cautions	7 193 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Engagement de non cession des parts SNC PLUG & PLAY	100
Engagement de non cession des parts SNC FINANCIERE DE LYON	100
Engagement de non cession des parts de Highway Club	200
Engagement de non cession des titres de Green Angels Capital	2 000
Nantissement des parts de My City	300
Engagement de non cession des titres de DATAVALLEY	50
Engagement de non cession des titres de M One	1 500
Autres engagements donnés	4 250
Total	7 197 250
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
Caution solidaire SAS COOP MAG	150 000
Avals et cautions	150 000
Autres engagements reçus	
Total	150 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

En contrepartie de la souscription aux OBSA émis par la SAS COOP MAG suite à l'AGE du 13/01/2016, la société COOP MAG a constitué, au profit de la Masse des obligataires, une garantie sous forme de caution solidaire à hauteur de 150 000 euros pour la Masse apportée par la SARL SPI

Engagements de retraite

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

Le montant de nos engagements n'est pas indiqué car il n'est pas significatif.

Clotilde DEMEURE
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

Carine MONTJOUVENT
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

Alice POUSSIN
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

SAS SOCIETE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENTS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

SOCIETE
D'EXPERTISE COMPTABLE
ET DE COMMISSARIAT
AUX COMPTES

INSCRITE
AU TABLEAU DE L'ORDRE
DES EXPERTS-COMPTABLES
DE LA REGION AUVERGNE
RHONE-ALPES

INSCRITE
A LA COMPAGNIE
REGIONALE
DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE
LYON-RIOM

SAS SOCIETE DE PROMOTION ET D'INVESTISSEMENTS

113 chemin de Fontanières
69350 LA MULATIERE

Clotilde DEMEURE
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

Carine MONTJOUVENT
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

Alice POUSSIN
Expert-Comptable
Commissaire aux Comptes

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Aux Associés,

SOCIETE
D'EXPERTISE COMPTABLE
ET DE COMMISSARIAT
AUX COMPTES

INSCRITE
AU TABLEAU DE L'ORDRE
DES EXPERTS-COMPTABLES
DE LA REGION AUVERGNE
RHONE-ALPES

INSCRITE
A LA COMPAGNIE
REGIONALE
DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES DE
LYON-RIOM

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS Société de Promotion et d'Investissements relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 - venant modifier le règlement ANC n°2014-03 – exposées dans la note « Règles générales » de l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérifications spécifiques

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

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

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

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

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

Lyon, le 20 juillet 2026

**Le Commissaire aux Comptes
SAS OHAYON**

Carine MONTJOUVENT

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES
ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

A N N E X E

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2025

Bilan

Compte de résultat

Annexe



Bilan synthétique

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilé				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acompte				
Immobilisations corporelles				
Terrains	425 250		425 250	425 250
Constructions	3 827 250	1 864 187	1 963 063	2 108 526
Install. techniques, matériel et outillage	28 290	19 640	8 650	11 373
Autres immobilisations corporelles	2 967 318	2 147 292	820 025	950 667
Immob. en cours / Avances et acompte				
Immobilisations financières				
Participations	3 321 384	355 705	2 965 679	3 057 702
Créances rattachées à des participatio	15 060 357	217 127	14 843 230	11 730 906
Titres immob. de l'activité de portefeuill				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	75		75	75
Total actif immobilisé (III)	25 629 924	4 603 951	21 025 973	18 284 499
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production				
Produits finis				
Marchandises				
Avances / acomptes versés sur cdes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	141 296		141 296	650 768
Autres créances	949 191	69 600	879 591	735 952
Charges constatées d'avance	7 477		7 477	8 703
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jeton				
Disponibilités	268 156		268 156	1 836 666
Total actif circulant (IV)	1 366 121	69 600	1 296 521	3 232 090
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de rembours. des emprunts (VI)				
Ecart conversion / diff. d'évaluation (VII)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	26 996 045	4 673 551	22 322 493	21 516 589



Bilan synthétique

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital (dont versé ...)	1 405 000	1 405 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	31 971	31 971
Ecarts de réévaluation		
Ecarts d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	140 500	140 500
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	15 013 667	8 060 471
Report à nouveau		3 742 181
Résultat de l'exercice	2 154 156	3 211 015
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total capitaux propres (I)	18 745 294	16 591 138
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total autres fonds propres (I bis)		
Provisions pour risques	37 100	37 100
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)	37 100	37 100
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	1 706 919	1 832 323
Emprunts et dettes financières diverses	261 313	1 367 220
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 452	61 075
Personnel	3 924	3 133
Organismes sociaux	12 273	10 190
Etat, Impôts sur les bénéfices		167 806
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	28 110	22 477
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	678	198
Dettes fiscales et sociales	44 986	203 805
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 778	10 778
Autres dettes	1 422 806	1 378 558
Produits constatés d'avance	34 846	34 591
Total des dettes (III)	3 540 100	4 888 350
Ecarts conversion / diff. d'évaluation (IV)		
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	22 322 493	21 516 589



Compte de Résultat synthétique

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Produits d'exploitation						
Ventes de marchandises			51 643	10,65	-51 643	-100,00
Production vendue	450 764	100,00	433 256	89,35	17 508	4,04
Montant net du chiffre d'affaires	450 764	100,00	484 899	100,00	-34 136	-7,04
Reprises sur amort., dép. et provisions			8 949	1,85	-8 949	-100,00
Produits des cessions d'immobilisation	500	0,11			500	
Autres produits	3 190	0,71	6		3 184	NS
Total des produits d'exploitation (I)	454 454	100,82	493 854	101,85	-39 400	-7,98
Charges d'exploitation						
Achats de marchandises			51 643	10,65	-51 643	-100,00
Autres achats & charges externes	169 078	37,51	162 598	33,53	6 480	3,99
Impôts, taxes et vers. assim.	19 855	4,40	18 548	3,83	1 307	7,04
Salaires	80 932	17,95	73 179	15,09	7 753	10,59
Cotisations sociales	16 865	3,74	22 785	4,70	-5 920	-25,98
Dotations aux amort. et aux dépréciatio	365 132	81,00	372 729	76,87	-7 596	-2,04
Sur immob. : dotations aux amort.	365 132	81,00	372 729	76,87	-7 596	-2,04
Dotations aux provisions			37 100	7,65	-37 100	-100,00
Valeurs comptables des immob. cédée	1 050	0,23			1 050	
Autres charges	1				1	827,27
Total des charges d'exploitation (II)	652 914	144,85	738 583	152,32	-85 669	-11,60
Résultat d'exploitation (I - II)	-198 460	-44,03	-244 729	-50,47	46 268	-18,91
Quote-part sur op. faites en commu						
Bénéfice attribué / perte transférée (III)	2 299 246	510,08	2 836 928	585,06	-537 682	-18,95
Perte supportée / bénéfice transféré (I)	563	0,12	1 000	0,21	-437	-43,70
Produits financiers						
De participations	252 596	56,04	1 139 714	235,04	-887 118	-77,84
Autres intérêts et produits assimilés			69	0,01	-69	-100,00
Reprises sur dépréciations et provision	118 850	26,37			118 850	
Total des produits financiers (V)	371 446	82,40	1 139 783	235,06	-768 337	-67,41
Charges financières						
Dotations aux amort. dépréciations et p	219 532	48,70			219 532	
Intérêts et charges assimilées	97 981	21,74	96 276	19,85	1 705	1,77
Total des charges financières (VI)	317 513	70,44	96 276	19,85	221 237	229,79
Résultat financier (V - VI)	53 933	11,96	1 043 507	215,20	-989 574	-94,83
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	2 154 156	477,89	3 634 706	749,58	-1 480 551	-40,73
Produits exceptionnels (VII)			143	0,03	-143	-100,00
Charges exceptionnelles (VIII)			45	0,01	-45	-100,00



Compte de Résultat synthétique

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	%	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Résultat exceptionnel (VII - VIII)			98	0,02	-98	-100,00
Impôts sur les bénéfices (X)			423 789	87,40	-423 789	-100,00
Total des produits (I + III + V + VII)	3 125 146	693,30	4 470 708	921,99	-1 345 563	-30,10
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX)	970 990	215,41	1 259 693	259,78	-288 703	-22,92
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 154 156	477,89	3 211 015	662,20	-1 056 860	-32,91

Etats de Synthèses

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Annexe légale



Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SPI

Les comptes annuels de la société sont établis conformément aux principes comptables définis par le Plan Comptable Général et aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022.

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 22 322 493 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 154 156 Euro.

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.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 12/05/2026 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 sont établis conformément aux principes comptables définis par le Plan Comptable Général et aux dispositions du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022. Ce règlement, relatif à la modernisation des états financiers, s'applique pour la première fois aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 de la société.

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

Les changements de méthodes comptables suite à la première application du règlement ANC N° 2022-06 n'ont pas d'impact significatif sur la présentation du compte de résultat et du bilan de l'exercice 2025

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

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

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

* Constructions : 20 à 33 ans



Règles et méthodes comptables

- * Installations techniques : N/A
- * Matériel et outillage industriels : 5 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 3 à 20 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau : 8 ans
- * Matériel informatique : 5 ans
- * Mobilier : 5 à 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine. L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

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

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Engagement de retraite

Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
- Terrains	425 250			425 250
- Constructions sur sol propre	3 827 250			3 827 250
- Installations générales, agencements et - Installations techniques, matériel et outillage industriels	28 290			28 290
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 303 815	17 980		2 321 795
- Matériel de transport	17 231			17 231
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	422 909	66 525		489 434
- Emballages récupérables et divers	137 058	1 800		138 858
Immobilisations corporelles	7 161 803	86 305		7 248 108
- Participations évaluées par mise en				
- Autres participations	15 260 759	5 973 663	2 852 680	18 381 741
- Prêts et autres immobilisations financières	75			75
Immobilisations financières	15 260 834	5 973 663	2 852 680	18 381 816
Total	22 422 636	6 059 968	2 852 680	25 629 924

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- ----- Acquisitions	Entrées ----- Apports	- ----- Créations
Ventilation des augmentati					
Immobilisations incorporelles			86 305		
Immobilisations corporelles			5 969 931		
Immobilisations financières					
Augmentations de l'exercice			6 056 236		



Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Les derniers comptes annuels de la société Sagittaire connus sont ceux du 31/12/2023.

Leurs autres participations françaises sont les participations dans la SNC Bel Air, la SCCV Club 55, la SCCV 174, la société New Campus, la SNC Datavalley, la SNC Mas Bouchy, la SAS Infinity Nine Sports, les SCCV Brooklyn 1 et Brooklyn 2 et le Club des Archives.

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SNC MILKYWAY 69002 LYON	1 000	-113 889	65,00	-57 238
SCI CLUB D'ONTARIO 69350 LA MULATIERE	1 000	67 186	99,92	67 186
SCI CLUB CONFLUENCE 69350 LA MULATIERE	1 000	-51 652	80,00	62 369
SNC FINANCIERE DE LYON 69350 LA MULATIERE	2 000	8 306 339	55,00	249 303
SCI SNPI 69350 LA MULATIERE	1 000	1 040 506	100,00	146 506
SARL DCB ONE 69350 LA MULATIERE	10 000	-206 800	80,00	-5 025
SCI CLUB DU CANAL 69350 LA MULATIERE	1 000	-195 736	90,00	-33 043
ITO ONE 69350 LA MULATIERE	50 000	-5 681	100,00	-403 312
SAS FINANCIERE DES CONFLUENTS 69002 LYON	10 000	-744 655	57,00	-1 073 612
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
LEGENDS FOR RENT 69350 LA MULATIERE	1 000		50,00	
SAS BEL AIR CAMP 69350 LA MULATIERE	50 000	-877 258	50,00	-464 976
SAGITAIRES ARCHITECTES ASSOCIES 69760 LIMONE	9 000	416 072	22,56	
SAS DCB INTERNATIONAL 69350 LA MULATIERE	3 000 000	15 376 484	30,00	10 293
SNC MY CITY 69350 LA MULATIERE	1 000	-1 250 308	30,00	-221 099
SNC M ONE 69002 LYON	10 000	41 919	15,00	3 405
SNC LIME 69002 LYON	1 000	-50 221	15,00	-50 221
SCI CLUB DE DARDILLY 69350 LA MULATIERE	500	-1 274 239	50,00	-32 467
SNC PLUG & PLAY 69002 LYON	1 000	-103 760	10,00	-103 760
SNC HIGHWAY CLUB 69350 LA MULATIERE	1 000	58 184	20,00	58 184
SNC BLUE ONE 69350 LA MULATIERE	1 000	149 887	25,00	149 887
SNC FINANCIERE DE LA PART DIEU 69002 LYON	10 000	-18 789 975	45,00	-3 572 963
SNC MIX-CITE 69002 LYON	1 000	-1 555 928	20,00	-199 909
SCI RAMSES II 69350 LA MULATIERE	10 000	-2 380	25,00	-305
SCI CLUB DE LIMONEST 69350 LA MULATIERE	1 000	71 611	33,00	71 611
SC TAXI WAY 69350 LA MULATIERE	1 000	119 985	50,00	91 275
SAS GREEN ANGELS CAPITAL 69002 LYON	10 000	-2 462 063	20,00	-2 089 297
SARL COOP'MAG 69009 LYON	1 766 550	-2 610 016	18,00	29 099
SCI CLUB DE LA SOIE 69009 LYON	900	6 740 453	45,00	280 323
SNC SEXTANT 69007 LYON	1 000	-3 600	10,00	-3 600



Notes sur le bilan

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)	1 793 208	1 785 208	5 408 602		
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 027 776	879 276	7 210 103		
- Autres filiales françaises	500 400	500 400	2 150 449		
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françai					
- Autres participations étrangè					

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utili- sation ou taux d'amor- tisse- ment	Mode d'amor- tisse- ment	Amor- tissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Amor- tissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement						
- Fonds commercial						
- Autres immobilisations incor						
- Terrains	20 à 33 ans		1 718 724	145 463		1 864 187
- Constructions sur sol propre						
- Constructions sur sol d'autrui						
- Installations générales, agenc et aménagements des constru						
- Installations techniques, maté et outillage industriels	N/A		16 917	2 723		19 640
- Installations générales, agenc et aménagements divers	3 à 20 ans		1 583 876	188 073		1 771 948
- Matériel de transport	4 à 5 ans		5 064	3 446		8 510
- Matériel de bureau et informat mobilier	8 ans		341 406	25 428		366 834
- Emballages récupérables et d						
Immobilisations corporelles			3 665 987	365 132		4 031 119
Total			3 665 987	365 132		4 031 119



Notes sur le bilan

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 16 158 397 Euro et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	15 060 357		15 060 357
Prêts			
Autres	75		75
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	141 296	141 296	
Autres	949 191	949 191	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	7 477	7 477	
Total	16 158 397	1 097 965	15 060 432

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts courus s/créances rattaché	290 618
Clients - Factures à établir	71 336
Total	361 953

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	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				
Immobilisations corporelles	472 150	219 532	118 850	572 832
Immobilisations financières				
Stocks et en-cours	69 600			69 600
Créances				
Total	541 750	219 532	118 850	642 432



Notes sur le bilan

Dépréciation des créances

	Montant
Dépréciation Prêt BGDI	69 600
TOTAL	69 600

Capitaux Propres

Composition du Capital Social

Capital social d'un montant de 1 405 000,00 Euro décomposé en 1 405 titres d'une valeur nominale de 1 000,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	1 405	1 000,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	1 405	1 000,00

Provisions pour risques et charges



Notes sur le bilan

Tableau des provisions pour risques et charges

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Provisions pour risques					
Litiges	37 100				37 100
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Provisions pour charges					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisati					
Gros entretien et grandes révision					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risque et charges					
Autres provisions					
Total	37 100				37 100
Répartition des dotations et de reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					



Notes sur le bilan

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 3 540 100 Euro et se ventile globalement de la façon suivante.

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	1 706 919	128 205	1 030 210	548 504
Emprunts et dettes financières divers	261 313	261 313		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 452	58 452		
Dettes fiscales et sociales	44 986	44 986		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 778	10 778		
Autres dettes	1 422 806	1 422 806		
Produits constatés d'avance	34 846	34 846		
Total	3 540 100	1 961 386	1 030 210	548 504
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice :	125 404			

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	1 706 919	6 185 463	
Emprunts et dettes divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total	1 706 919	6 185 463	

L'emprunt de 100 000€ souscrit le 09/09/2014 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de deniers à concurrence de 100 000 euros et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation non signifiée des loyers de la SARL SPI.

L'emprunt de 122 000€ souscrit le 09/09/2014 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de deniers à concurrence de 122 000 euros et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation non signifiée des loyers de la SARL SPI.



Notes sur le bilan

L'emprunt de 2 500 000€ souscrit le 31/03/2008 auprès de la banque SDR SADE est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de derniers à concurrence de 2 500 000 euros. Notre société a accordé une cession de créances des loyers à provenir des baux à signer avec notre société.

L'emprunt de 650 000€ souscrit le 28/09/2015 auprès de la banque HSBC est assorti d'une garantie d'affectation en hypothécaire en rang utile à concurrence de 650 000€ et un engagement des associés de non cession des parts sociales de SPI.

L'emprunt de 1 726 000€ souscrit le 01/12/2017 auprès de la HSBC est assorti d'une garantie de privilège du prêteur de derniers à concurrence de 1 301 800€, d'une affectation hypothécaire en 1er rang à hauteur de 425 000€, d'un engagement des associés de non cession des parts sociales de SPI, d'une délégation non signifiée des loyers et de la caution solidaire de Monsieur CAUDARD BREILLE pour 130€ des 2 annuités.

L'emprunt de 100 000€ souscrit en 2017 auprès de HSBC est assorti d'une garantie d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les lots 1, 6, 8 et 113 et d'un engagement de non cession de parts.

L'emprunt de 661 663€ souscrit en 2018 auprès de HSBC est assorti d'une garantie de privilège de prêteur de denier à concurrence de 661 663€ et d'un engagement de non cession de parts. Notre société a accordé une délégation des loyers.

L'emprunt de 325 000€ souscrit en 2018 auprès de HSBC est assorti d'une garantie d'affectation hypothécaire sur les biens et droits immobiliers sis 113 chemin de Fontanière 69350 LA MULATIERE sur les lots 2, 3, 7 et 9 à concurrence de 325 000€. Notre société a accordé une délégation des loyers.

L'emprunt de 500 000€ souscrit le 03/08/2023 a pour Caution Monsieur CAUDARD BREILLE.

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs -Fres Non Parvenues	36 632
Edf Fre Non Parvenue	922
Gdf fre non parvenue	1 380
intérêts courus	3 018
Intérêts courus	9 049
Dettes Provis. Pr Congés Payer	3 924
Charges Sociales S/Congés Payer	1 085
Etat - autres charges à payer	325
c/c d.c.b.	1 000
Financière de Lyon	3 500
Total	60 835

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
charges constatées d'avance	7 477		
Total	7 477		



Notes sur le bilan

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits Constatés D Avance	34 846		
Total	34 846		



Notes sur le compte de résultat

Impôts sur les bénéfices - Intégration fiscale

A partir de l'exercice ouvert au 01/01/2024, la société SAS SPI est comprise dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe SAS SPI, 113 chemin de fontanières 69350 LA MULATIERE. Elle agit en qualité de tête de groupe.

**Autres informations***Engagements financiers*

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Cautionsolidaire SCI SNPI	343 000
Cautionscrédit-bail immobilier Clu du Limonest	550 000
CautionsIto One	6 300 000
Avals et cautions	7 193 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Engagement de non cession des parts SNC PLUG & PLAY	100
Engagement de non cession des parts SNC FINANCIERE DE LYON	100
Engagement de non cession des parts de Highway Club	200
Engagement de non cession des titres de Green Angels Capital	2 000
Nantissement des parts de My City	300
Engagement de non cession des titres de DATAVALLEY	50
Engagement de non cession des titres de M One	1 500
Autres engagements donnés	4 250
Total	7 197 250
Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées Engagements assortis de suretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
Caution solidaire SAS COOP MAG	150 000
Avals et cautions	150 000
Autres engagements reçus	
Total	150 000
Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées Engagements assortis de suretés réelles	

En contrepartie de la souscription aux OBSA émis par la SAS COOP MAG suite à l'AGE du 13/01/2016, la société COOP MAG a constitué, au profit de la Masse des obligataires, une garantie sous forme de caution solidaire à hauteur de 150 000 euros pour la Masse apportée par la SARL SPI

Engagements de retraite

Aucun engagement n'a été valorisé en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées.

Le montant de nos engagements n'est pas indiqué car il n'est pas significatif.