Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Aberdeen Balanced France 1
Société à responsabilité limitée au capital de 12 080 001 euros
Siège social : 162 Boulevard Haussmann - 75008 PARIS
RCS Paris 493 875 553

PROCES-VERBAL
DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 30 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six
Le 30 juin,

Le soussigné :

- La société **OPCI ABERDEEN BALANCED FRANCE**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est sis 109, rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro RCS 817 469 331, représentée par son Président, la société abrdn Investments Luxembourg S.A. société à responsabilité limitée de droit Luxembourgeois, dont le siège est sis 35a, Avenue John F. Kennedy, L-1855 Luxembourg, et dont le numéro d'immatriculation auprès du registre du commerce et des sociétés de Luxembourg est B 120 637, représentée par son Président M. Arribas ALBAN

Seul associé détenant l'intégralité du capital social et des droits de vote de la Société,

Ci-après l'"**Associé Unique**",

Après avoir pris connaissance :

- Des Statuts de la Société
- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;

A pris les décisions suivantes relatives à :

- L'Approbation du rapport de gestion de la Gérance sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- L' Affectation des résultats;
- La mention des conventions visées à l'article L.223 -19 du Code de commerce ;
- Pouvoirs en vue d'accomplir les formalités.
- Quitus à la gérance;

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

PREMIÈRE DECISION

L'Associé unique, après avoir pris connaissance du rapport du Gérant, approuve les comptes annuels de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, tels qu'ils lui ont été présentés et qui font apparaître un bénéfice net comptable de 137 822 €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, il donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIÈME DECISION

L'Associé unique, approuve la proposition du Gérant d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025, soit 137 822 €, de la manière suivante :

- Résultat de l'exercice	137 822 euros
- Report à nouveau antérieur	-17 868 246 euros
Résultat à affecter	-17 730 424 euros
Affectation en report à nouveau	**-17 730 424 euros**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, L'Associé unique, prend acte qu'il n'y a eu lieu à aucune distribution de dividendes depuis la création de la Société.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIÈME DECISION

L'Associé unique, prend acte qu'aucune convention relevant des dispositions de l'article L. 223-19 du Code du Commerce n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

QUATRIÈME DECISION

L'Associé unique confère tous pouvoirs à M. Olivier LUTZ-SORG ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'effectuer toutes formalités légales, de publicité et de dépôt requises par les présentes.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, lecture faite, par L'Associé unique.

L'Associé

Signed by:
Alban Arribas
7348DC1EEC474A7...

OPCI Aberdeen Balanced France
Représentée par son Président, la société abrdn Investments Luxembourg S.A.,
Elle-même représentée par M. Alban ARRIBAS

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Ad Astra
by In Extenso

62 rue François 1er
75008 PARIS
www.ad-astra.fr

ABERDEEN BALANCED FRANCE 1

162 Boulevard Haussmann
75008 PARIS

COMPTES ANNUELS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2025

Gérant de catégorie A,
Avenue Hoche Management,
Représentée par ses Gérants
Olivier Lutz-Sorg et Sylvie Wong

Signed by: Olivier Lutz-Sorg 3BDBB101B4C6404...
Signed by: Sylvie WONG FC29A34897C644A...

Gérant de catégorie B,
Laurie David-Henric

Signed by: Laurie David-Henric BB872EC9E2B9467...

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Sommaire

COMPTES ANNUELS

BILAN ANC 2022-06 PREMIER EXERCICE D'APPLICATION

Bilan Actif - Transition	1
Bilan Passif - Transition	2
Compte de résultat - Transition	3
Compte de résultat (suite) - Transition	4
Règles et méthodes comptables	5
Etat des immobilisations	10
Etat des amortissements	11
Etat des créances	12
Etat des dettes	13
Etat des provisions	14
Etat des dépréciations	15
Charges à payer	16
Produits à recevoir	17
Produits et charges constatés d'avance	18
Capital	19
Variation des capitaux propres (par poste)	20
Honoraires des commissaires aux comptes	21
Engagements hors bilan	22
Effectif moyen	23
Ventilation du chiffre d'affaires	24
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	25

ANNEXE SUITE : BILAN N-1 - ANC N°2014-03

Bilan actif - ANC n°2014-03	26
Bilan passif - ANC n°2014-03	27
Compte de résultat - ANC n°2014-03	28
Compte de résultat (suite) - ANC n°2014-03	29

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Comptes annuels

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains		35 493 515		35 493 515	35 493 515
Constructions		27 228 555	12 234 843	14 993 712	15 946 463
Instal. techniques, matériel et outillages indus.					
Autres immobilisations corporelles					
Immo. corp. en cours, avances et acomptes		210 676		210 676	559 809
Immobilisations financières (1)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	**62 932 746**	**12 234 843**	**50 697 903**	**51 999 787**
Actif circulant					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (2)					
Créances clients et comptes rattachés		550 381	220 223	330 158	308 797
Autres créances		99 601		99 601	217 952
Charges constatées d'avance					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		869 710		869 710	925 112
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	**1 519 692**	**220 223**	**1 299 470**	**1 451 861**
Frais d'émission des emprunts	V	6 098		6 098	79 273
Primes de remboursement des emprunts	VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		**64 458 536**	**12 455 066**	**52 003 470**	**53 530 921**
(1) Dont à moins d'un an					
(2) Dont à moins d'un an				649 982	729 792

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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)	12 080 001	12 080 001	12 080 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport				
Écarts de réévaluation			14 499 040	14 499 040
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			-17 868 246	-18 230 956
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			137 822	362 709
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I			**8 848 616**	**8 710 794**
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			27 000 000	27 000 000
Emprunts et dettes financières diverses (2)			15 281 527	17 346 336
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			635 049	259 951
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			121 591	164 704
Dettes fiscales et sociales			108 790	49 135
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			7 898	
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III			**43 154 854**	**44 820 126**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		**IV**		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)			**52 003 470**	**53 530 921**
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			28 602 854	744 175
(2) Dont emprunts participatifs				

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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	3 710 446		3 710 446	3 918 221
Montant net du chiffres d'affaires	**3 710 446**		**3 710 446**	**3 918 221**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			7	70 134
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			**3 710 452**	**3 988 355**
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)			794 145	495 587
Impôts, taxes et versements assimilés			273 568	305 971
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissement sur immobilisations			1 572 849	1 520 110
Dépréciations sur immobilisations				
Dépréciations sur actif circulant			17 179	30 065
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			6	316 522
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			**2 657 748**	**2 668 255**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**1 052 704**	**1 320 100**
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)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions				
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				

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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		73 175	73 573
Intérêts et charges assimilées (3)		841 707	883 817
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	VI	**914 882**	**957 390**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		**-914 882**	**-957 390**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**137 822**	**362 709**
Produits exceptionnels	**VII**		
Charges exceptionnelles	**VIII**		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			
Participation des salariés aux résultats	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		**3 710 452**	**3 988 355**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**3 572 630**	**3 625 645**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		**137 822**	**362 709**
(1) Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier		
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées			
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		612 477	654 587

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

ANNEXES AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

La SCI ABERDEEN BALANCED FRANCE 1 a été immatriculée au registre du commerce des sociétés le 24 janvier 2007, sous le numéro d'identification 493 875 553 R.C.S PARIS.

La société prend la forme juridique d'une société à responsabilité limitée (Société à associé unique).

La société a pour objet l'acquisition, la détention, la gestion, le développement, la location des biens immobiliers et/ou la détention des intérêts et participations.
La société peut effectuer toute activité auxiliaire (financement par emprunt des sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation) dès lors qu'elle reste dans les limites établies par les lois et règlements français applicables.

La société est domiciliée au 162 Boulevard Haussmann 75008 PARIS.

A la date du 31 décembre 2025, le capital social de la SCI ABERDEEN BALANCED France 1 est fixé à 12 080 001 euros, divisé en 12 080 001 parts égales d'une valeur nominale de 1 euro chacune. Attribuées à OPCI ABERDEEN BALANCED France HOLDING, associé unique.

Changement de méthode comptable

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

L'application de ce règlement constitue un changement de méthode comptable imposé par un changement de réglementation au sens des articles 1221 et 8313 du Plan Comptable Général. Ce changement est appliqué de manière prospective.

Les principales modifications concernent :

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

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

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

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

Les informations comparatives 2024 ayant été modifiées pour les adapter en termes de présentation aux nouveaux modèles de comptes, le bilan et le compte de résultat 2024 tels qu'approuvés et certifiés sont présentés à la fin de la présente annexe.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Référentiel comptable

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du règlement ANC n°2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

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 à l'exception du changement de méthodes comptables induit par la mise en œuvre du règlement ANC n°2022-06 au 1er janvier 2025 détaillé précédemment,
- 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.

Faits significatifs de l'exercice

Néant.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a conclu un accord de refinancement portant sur l'emprunt bancaire d'un montant de 27 M€ initialement exigible en janvier 2026. Cet accord prévoit la prorogation de l'échéance du financement pour une durée de trois ans.

Cet événement, intervenu après la clôture, n'a pas donné lieu à un ajustement des comptes au 31 décembre 2025.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Règles et méthodes comptables

Annexe au Bilan et compte de résultat

Le bilan de l'exercice présente un total de **52 003 470** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total de produits de **3 710 452** euros et un total de charges de **3 572 630** euros, dégageant ainsi un résultat de **137 822** euros.

L'exercice social clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

L'exercice social clos le 31 décembre 2024 avait une durée de 12 mois également.

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

Méthodes et règles d'évaluation

Bases d'évaluation, jugement et utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses pour déterminer la valeur des actifs et passifs, évaluer les aléas positifs et négatifs à la date de la clôture, ainsi que les produits et charges de l'exercice. Les principales estimations portent sur l'évaluation de la valeur recouvrable des immeubles de placement comme indiqué ci-après dans la note « Valorisation des actifs ».
Tout processus d'évaluation peut comporter certaines incertitudes qui peuvent avoir un impact sur le résultat futur des opérations.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les frais accessoires sont constitués des droits de mutation, honoraires et commissions et des frais d'actes relatifs à l'acquisition.
Conformément au PCG art 214-15 relatif à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, les immobilisations sont amortis selon la méthode des composants.

Les Immobilisations corporelles au 31/12/2025 s'élèvent à 62 722 070 euros, et se composent comme suit

- Terrain : 35 493 515 euros ;
- Grand travaux et structure du bâtiment : 4 344 406 euros ;
- Façade, toit et fenêtres : 4 322 027 euros ;
- Installations générales, plomberie et électricité : 8 858 083 euros ;
- Agencements et aménagements : 9 704 038 euros.

Amortissements des immobilisations corporelles

Conformément aux nouvelles règles applicables aux actifs à partir du 1er janvier 2005 (règlement CRC 2002- 10 du 12 décembre 2002), la méthode des amortissements par composant s'applique pour toutes les immobilisations corporelles figurant à l'actif, terrain exclu.

Les amortissements ont été calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différentes catégories d'immobilisations.

La valeur de base de calcul des amortissements des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'origine.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Les amortissements sont calculés selon le plan suivant :

- Gros-Œuvre : 50 ans :
- Façades : 15 ans :
- Toitures : 25 ans :
- Agencement : 5 ans.
- Equipements techniques : 15 ans
- Installations générales : 25 ans

Les amortissements pratiqués au 31/12/2025, s'élèvent à 12 234 843 euros

Valorisation des actifs

La société fait expertiser auprès d'un expert indépendant son patrimoine immobilier. Si la valeur d'expertise, nette de frais, est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est immédiatement constatée par voie de provision.

Au titre de l'exercice clos le 31/12/2025, aucune dépréciation n'a été comptabilisée au regard de la valeur actuelle.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe une perte probable liée au risque de non-recouvrement.
Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31/12/2025, la dépréciation des créances clients s'élève à 220 223 euros.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.
La trésorerie d'Aberdeen balanced France 1 est constituée de montants disponibles de 869 710 euros figurant en dépôt sur les comptes ouverts auprès de la Société Générale.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Au 31/12/2025, aucune provision n'a été constatée.

Emprunts et dettes.

Les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Au 31 décembre 2025, le montant des dettes liées est de 14 750 584 euros.
Au 31 décembre 2025, le montant des dettes non liées est de 28 404 270 euros.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Notes sur le Compte de Résultat

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé des loyers et des charges refacturées auprès des locataires (charges locatives, taxe foncière, assurance) selon les conditions prévues aux baux.

ABERDEEN BALANCED France 1 a réalisé en 2025 un chiffre d'affaires de 3 710 446 euros.

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Méthode de comptabilisation des appels de fonds sur charges locatives

Les provisions pour charges locatives appelées auprès des locataires sont comptabilisées en compte de résultat.
Un équilibrage des charges et des produits est effectué à chaque fin de mois afin que soit constaté le différentiel, celui-ci, représentant le montant de l'arrêté de charges théorique, sera refacturé aux locataires au cours de l'exercice N+1.

Situation fiscale

La société est transparente fiscalement, les résultats dégagés sont imposés entre les mains des associés.
Le résultat de la société est déterminé suivant la méthode des bénéfices industriels et commerciaux en raison de la qualité des associés.

Autres informations

Honoraires commissaires aux comptes :

Néant

Effectif moyen :

La société n'a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Engagements donnés :

Néant

Engagements reçus :

Néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains	35 493 515			35 493 515
Constructions	26 608 457	620 098		27 228 555
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	559 809	270 965	620 098	210 676
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**62 661 781**	**891 063**	**620 098**	**62 932 746**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	**62 661 781**	**891 063**	**620 098**	**62 932 746**

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						
Total immobilisations corporelles	891 063	620 098		270 965		
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL	**891 063**	**620 098**		**270 965**		

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						
Total immobilisations corporelles	620 098	620 098				
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL	**620 098**	**620 098**				

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	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						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions	15 ans à 50 ans	Linéaire	10 661 994	1 572 849		12 234 843
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			**10 661 994**	**1 572 849**		**12 234 843**
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL			**10 661 994**	**1 572 849**		**12 234 843**

		Ventilation des dotations			
Dotations	Dotations de l'exercice	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon le mode linéaire	Sur éléments amortis selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	1 572 849		1 572 849		
Immobilisations financières					
TOTAL GÉNÉRAL	**1 572 849**		**1 572 849**		

		Ventilation des diminutions		
Diminutions	Diminutions de l'exercice	Éléments transférés à l'actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL GÉNÉRAL				

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	220 579	220 579	
Autres créances clients	329 802	329 802	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	94 057	94 057	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	5 544	5 544	
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	**649 982**	**649 982**	

(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

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Etat des dettes

Dettes		Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
			Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	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	27 000 000	27 000 000		
	- A plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)		15 281 527	729 527		14 552 000
Fournisseurs et comptes rattachés		121 591	121 591		
Personnel et comptes rattachés					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux					
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		108 790	108 790		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)					
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		642 946	642 946		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL	**43 154 854**	**28 602 854**		**14 552 000**
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		50 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 314 000			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques					

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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
			Utilisées	Non utilisées	
Provisions réglementées					
Provisions réglementées pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Autres provisions réglementées					
TOTAL DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES					
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					

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Créances clients	203 043	17 180		220 223
Autres dépréciations				
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	**203 043**	**17 180**		**220 223**
TOTAL GÉNÉRAL	**203 043**	**17 180**		**220 223**

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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			
Emprunts et dettes financières diverses		198 584	163 732
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		94 525	87 325
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**293 109**	**251 057**

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			
Emprunts et dettes financières diverses		198 583.63	163 731.88
17886100 Emprunt CT intragroupe		198 583.63	163 731.88
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		94 525.35	87 325.26
40811000 FNP - Honoraires comptables		19 931.17	16 835.00
40813000 FNP - Honoraires évaluation		6 600.00	2 500.00
40815000 FNP - Management Fees		67 994.18	67 990.26
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	TOTAL	**293 108.98**	**251 057.14**

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	222 469	110 115
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**222 469**	**110 115**

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	222 468.78	110 115.29
41820000 FAE-Liée au service charge	222 468.78	110 115.29
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	**222 468.78**	**110 115.29**

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
	TOTAL		

Charges constatées d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Charges :	- D'exploitation		
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
	TOTAL		

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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	12 080 001			12 080 001	1.00000	12 080 001
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
					TOTAL	**12 080 001**

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

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Variation des capitaux propres (par poste)

Variation des capitaux propres	Montant au début de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice antérieur	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la fin de l'exercice
Capital	12 080 001							12 080 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport								
Écarts de réévaluation	14 499 040							14 499 040
Écart d'équivalence								
Réserve légale								
Réserves statutaires ou contractuelles								
Réserves réglementées								
Autres réserves								
Report à nouveau	-18 230 956	362 709						-17 868 246
Résultat de l'exercice	362 709	-362 709				137 822		137 822
Subventions d'investissement								
Provisions réglementées								
TOTAL	**8 710 794**					**137 822**		**8 848 616**

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaires	Honoraires de certification des comptes	Honoraires autres
TOTAL			

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Engagements hors bilan

Engagements hors bilan	Donnés	Reçus
Avals, cautionnements et garanties		
Sûretés		
Créances cédées non échues		
dont effet de commerce escomptés non échus		
Cessions de créances Dailly et affacturage		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Portage et autres engagements sur titres de capital		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements de retraite et avantages similaires		
Autres engagements		
TOTAL		

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	

Commentaires : La société n'a aucun effectif salarié au 31 décembre 2025.

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Ventilation du chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires	Montant
ventes de prestations de services	3 710 446
Total	**3 710 446**

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	41 750 584	16 979 732
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	612 477	654 587

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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	
Fonds commercial (1)	
Autres immobilisations incorporelles	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Terrains	35 493 515
Constructions	15 946 463
Installations techniques, matériel et outillages industriels	
Autres immobilisations corporelles	
Immobilisations en cours	559 809
Avances et acomptes	
Immobilisations financières (2)	
Participations évaluées selon mise en équivalence	
Autres participations	
Créances rattachées à des participations	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	
Autres titres immobilisés	
Prêts	
Autres immobilisations financières	
ACTIF IMMOBILISÉ	51 999 787
Actif circulant	
Stocks et en-cours	
Matières premières, autres approvisionnements	
En-cours de production : - De biens	
En-cours de production : - De services	
Produits intermédiaires et finis	
Marchandises	
Avances et acomptes versés sur commande	
Créances (3)	
Clients et comptes rattachés	308 797
Autres	217 952
Capital souscrit et appelé, non versé	
Valeurs mobilières de placement	
Actions propres	
Autres titres	
Instruments de trésorerie	
Disponibilités	**925 112**
Charges constatées d'avance (3)	
ACTIF CIRCULANT	1 451 861
Frais d'émission d'emprunts à étaler	**79 273**
Primes de remboursement des obligations	
Écarts de conversion actif	
TOTAL ACTIF	53 530 921

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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)		12 080 001	12 080 001
Prime d'émission, de fusion, d'apport			
Écarts de réévaluation			14 499 040
Écart d'équivalence			
Réserves :	- Légale		
	- Statutaires ou contractuelles		
	- Réglementées		
	- Autres		
Report à nouveau			-18 230 956
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			**362 709**
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	CAPITAUX PROPRES		8 710 794
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)		27 000 000
	- Financières divers (3)		17 346 336
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			259 951
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés		164 704
	- Fiscales et sociales		49 135
	- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance			
	EMPRUNTS ET DETTES		44 820 126
Écarts de conversion passif			
	TOTAL PASSIF		53 530 921
(1) Dont à plus d'un an			43 816 000
(1) Dont à moins d'un an			1 004 126
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque			
(3) Dont emprunts participatifs			

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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		3 918 221
		Chiffre d'affaires net	3 918 221
Production :	- Stockée		
	- Immobilisée		
Subventions d'exploitation reçues			
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			
Autres produits			70 134
		PRODUITS D'EXPLOITATION	3 988 355
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 *			495 587
Impôts, taxes et versements assimilés			305 971
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations		1 520 110
	- Dépréciations sur immobilisations		
	- Dépréciations sur actif circulant		30 065
	- Provisions pour risques et charges		
Autres charges			316 522
		CHARGES D'EXPLOITATION	2 668 255
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier		
	- Redevances de crédit-bail immobilier		
		RÉSULTAT D'EXPLOITATION	1 320 100
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers			
Produits financiers de participation (3)			
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		PRODUITS FINANCIERS	
Charges financières			
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			73 573
Intérêts et charges assimilées (4)			883 817
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		CHARGES FINANCIÈRES	957 390
		RÉSULTAT FINANCIER	-957 390
		RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	362 709

Docusign Envelope ID: 98179FCB-A6F6-8ACE-8289-9B32FAEA8A04

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

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024
Produits exceptionnels	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	
Charges exceptionnelles	
Sur opérations de gestion	
Sur opérations en capital	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	
Participation des salariés	
Impôts sur les bénéfices	
TOTAL DES PRODUITS	3 988 355
TOTAL DES CHARGES	3 625 645
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	362 709
(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	654 587