Bordereau attestant l'exactitude des informations - LYON - 6901 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 31/07/2026 - B2026/048820 - 1993 B 01843 - 391 577 608 - SLCI PARTICIPATIONS

Bilan

© Sage

Bilan Actif

CERTIFIÉ CONFORME

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ACTIF	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	201 856	131 747	70 108	70 526
Fonds commercial	30 305		30 305	30 305
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				30 435
TOTAL immobilisations incorporelles :	232 161	131 747	100 413	131 266
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 785 556	993 085	1 792 471	2 018 059
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	6 908		6 908	
TOTAL immobilisations corporelles :	2 792 464	993 085	1 799 379	2 018 059
Immobilisations financières				
Participations	27 807 140	3	27 807 137	20 507 666
Créances rattachées à des participations	12 468 856		12 468 856	13 472 099
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	153		153	235 114
Prêts				
Autres immobilisations financières	197 076		197 076	189 641
TOTAL immobilisations financières :	40 473 225	3	40 473 222	34 404 519
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	43 497 850	1 124 836	42 373 014	36 553 845
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production	42 136		42 136	
Produits finis				
Marchandises	48 631	40 299	8 332	8 332
TOTAL stocks et en-cours :	90 767	40 299	50 468	8 332
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	1 319 794		1 319 794	1 646 932
Autres créances	4 809 115	51 499	4 757 616	10 927 727
Charges constatées d'avance	96 696		96 696	329 017
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	6 225 605	51 499	6 174 106	12 903 676
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	623 877		623 877	608 544
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	1 788 922		1 788 922	2 869 943
TOTAL valeurs mobilières de placement :	**2 412 799**		**2 412 799**	**3 478 487**
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	8 729 171	91 798	8 637 374	16 390 495
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	52 227 021	1 216 634	51 010 388	52 944 341

© Sage

Bilan Passif

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

PASSIF			Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital	dont versé	19 000 000	19 000 000	19 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			60 980	60 980
Écarts de réévaluation				
Écarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale			1 900 000	1 900 000
Réserves statutaires ou contractuelles			7 246 316	7 246 316
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			3 391 477	4 248 594
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			(1 026 574)	(257 117)
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			30 572 199	32 198 773
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)				
Provisions pour risques			360 427	410 626
Provisions pour charges			142 694	12 250
TOTAL PROVISIONS (II)			503 121	422 876
Emprunts obligataires convertibles				1 518
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			7 356 292	8 782 014
Emprunts et dettes financières diverses (2)			11 365 365	9 771 834
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			513 187	915 121
Dettes fiscales et sociales			647 630	636 177
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8 718	60 669
Autres dettes			43 875	155 358
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES (III) (1)			**19 935 067**	**20 322 692**
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			51 010 388	52 944 341

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)
(2) Dont emprunts participatifs

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Compte de Résultat

© Sage

Compte de Résultat (Première Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

SLCI PARTICIPATIONS

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue	2 966 407		2 966 407	4 027 079
Montant net du chiffre d'affaires	2 966 407		2 966 407	4 027 079
Production stockée			42 136	
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements , dépréciations et provisions			82 165	18 846
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			36 659	471
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			3 127 367	4 046 395
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			41 045	310 000
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			2 664 735	3 690 099
Impôts, taxes et versements assimilés			81 823	87 376
Salaires			1 405 021	1 196 788
Cotisations sociales			604 363	562 230
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			297 463	277 121
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			50 199	38 186
Dotations aux provisions			135 174	4 203
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			2 909	56 059
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			5 282 731	6 222 062
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(2 155 365)	(2 175 667)

(1) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

SLCI PARTICIPATIONS

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**(2 155 365)**	**(2 175 667)**
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
De participation	1 439 129	1 933 168
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	90 726	77 220
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	686	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	1 530 541	2 010 388
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		58 944
Intérêts et charges assimilées (3)	789 111	592 866
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	789 111	651 809
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**741 430**	**1 358 579**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**(1 413 935)**	**(817 088)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		315 966
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		138 834
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		**177 132**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	(387 361)	(382 838)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	4 657 908	6 372 750
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 684 482	6 629 867
BÉNÉFICE OU PERTE	**(1 026 574)**	**(257 117)**

(2) Dont produits concernant les entités liées
(3) Dont intérêts concernant les entités liées

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Annexe

© Sage

CERTIFIÉ CONFORME

L'exercice comptable de la SLCI Participations a une durée de 12 mois.
Le total du bilan avant répartition du résultat s'élève à 51 010 388 euros et le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de – 1 026 574 euros.

I – ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Opération de transmission universelle de patrimoine de deux structures en fin de vie

Afin d'optimiser et simplifier l'organisation juridique du groupe et réduire les coûts de gestion administrative et comptable, deux opérations de transmission universelle de patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 pour les sociétés suivantes :

- La société Pierres & Territoires de France BFCA, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100% par la société SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une TUP dans SLCI Promotion, après rachat préalable de ses actions par SLCI Promotion à SLCI Participations ;

- La Société Foncière pour l'Habitat Bourgogne-Franche Comte-Allier, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100% par SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une TUP dans SLCI Participations. La TUP a généré un mali de fusion de 1 336.19 €, une charge comptabilisée en 668300

Ces opérations de transmission universelle de patrimoine ont été réalisées à la date du 19 décembre 2025, fin du délai d'opposition des créanciers, soit 30 jours après la publication de la dissolution sur un support habilité à recevoir des annonces légales.

Les actifs et passifs des sociétés absorbées, ont été repris dans la comptabilité des absorbantes à la valeur nette comptable.

Augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés

Une augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés, a été réalisée en 2025 par abandon du compte courant d'associé de SLCI Participations, société mère détenant 100% des parts de la Régie Lescuyer et Associés.

La valorisation de la Régie Lescuyer et Associés, selon la méthode de l'Actif net rectifié, a permis de déterminer la répartition entre le capital et la prime d'émission et de fixer ainsi la valeur de l'action à 290,41 €.

En conséquence, le capital de la société Régie Lescuyer et Associés a été augmenté de 246 960 € par l'émission de 24 696 actions d'une valeur nominale de 10 € assortie d'une prime d'émission de 280,41 € représentant une enveloppe globale de 7 171 965 € (prime d'émission globale de 6 925 005 €).

Abandon de compte courant d'associé de la société SLCI Participations à la société Immobilière pour l'Habitat BFCA

La société SLCI Participations a procédé à un abandon en compte courant à caractère financier de 1 479 K€ en faveur de sa filiale, la société Immobilière pour l'Habitat BFCA.

Cette créance était intégralement dépréciée dans les comptes de SLCI Participations.

Une fusion simplifiée est envisagée entre les sociétés sœurs Maisons Axial SAS et Immobilière pour l'Habitat BFCA au cours du 1er semestre 2026.

Ce rapprochement aurait comme objectif :
- d'accroître l'efficacité du groupe ;
- de rendre plus lisible la structure du groupe pour les partenaires commerciaux ;
- de réduire les coûts globaux de gestion administrative et fonctionnelle du groupe
- de permettre une utilisation plus rationnelle des immobilisations.

Il s'inscrit dans une stratégie plus large du pôle Maison Individuelle d'adaptation et d'évolution au marché.

Evolutions structurantes de la société SLCI Participations

Pour mémoire, des changements d'organisation ont été entrepris depuis le début de l'exercice 2023, pour que la holding SLCI Participations soit moins dépendante des prestataires extérieurs et gagne en efficacité, dans le domaine comptable, financier ou encore des ressources humaines.
Plusieurs thématiques font l'objet de partage de compétences avec la société Evel et Quadral SAS, notamment en matière numérique ou juridique, pour sécuriser ou développer nos activités.
L'année 2024 avait été principalement marquée par l'internalisation du process de paie et la mise en place de l'UES SLCI.

En 2025, la rationalisation de l'organisation s'est poursuivie avec notamment :
- La centralisation de l'ensemble des équipes Finance au sein de la Holding SLCI Participations ;
- En ressources humaines, un accent fort mis sur la formation des collaborateurs et le recrutement ;
- Sur le sujet de la compliance, la sensibilisation des collaborateurs à la Loi Sapin 2 et aux risques de fraude, l'élaboration d'une matrice de risques sur l'ensemble des activités du groupe et la tenue du comité d'audit de SLCI au dernier trimestres 2025 ;
- La poursuite de la digitalisation et la sensibilisation des collaborateurs à l'Intelligence Artificielle.

II – REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été élaborés et présentés en application du règlement ANC n°2022-06 et des règlements ANC N°2014-03, ANC 2015-06, ANC 2016-07 et 2018-07

Changement de méthode

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les incidences du nouveau règlement sur les principaux postes de 2025 sont détaillées ci-après.
Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Incidences du changement de méthodes comptables
Conformément à l'application du règlement ANC n° 2022-06, entré en vigueur au 1er janvier 2025, certaines règles de présentation comptable ont été modifiées. En particulier, le règlement introduit les changements suivants, d'application prospective :

- Introduction d'une nouvelle définition du résultat exceptionnel. A compter du 1er janvier 2025, les opérations comptabilisées dans le résultat exceptionnel portent sur :
  - Les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel,
  - Les écritures d'origine fiscale, les changements de méthodes comptables comptabilisés en résultat pour des raisons fiscales et les corrections d'erreurs (sauf si elles corrigent une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres) ;
- Suppression de la technique du transfert de charges ;
- Comptabilisation en résultat financier de la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations — à l'exception de celles qui ne sont pas directement liées à un événement majeur et inhabituel — qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel.
Les rubriques du compte de résultat 2024, après application du nouveau modèle, demeurent comparables à celles publiées à la fin de l'année 2024.
L'application du règlement ANC 2022-06 n'a eu aucun impact significatif sur la présentation des postes du bilan au 31 décembre 2025.
Les impacts sur la présentation du compte de résultat de l'exercice 2025 sont présentés ci-après : Dans le compte 649000 « Avantages en nature », une charge de -12 565,40 €, ainsi que dans le compte 649100 « Subventions apprenti », une charge de -9 403 €, auraient été comptabilisées en comptes de transfert de charges en 2024.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1 – Immobilisations incorporelles et corporelles
Les investissements figurant en immobilisations incorporelles et corporelles sont initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition. L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

La durée d'utilisation des immobilisations amorties, est de :
- Immobilisations incorporelles : 3 ans en linéaire
- Installations et agencements : 5 ans à 20 ans en linéaire
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 5 ans en linéaire
- Mobilier de bureau : 5 à 10 ans en linéaire

S'agissant des immobilisations incorporelles et corporelles, l'entreprise applique les dispositions du PCG issues des règlements n°2002-10 et 2004-06 du CRC.

2 – Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation est constituée par leur valeur d'acquisition. Lorsqu'à la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire des titres de participation correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction d'une analyse multicritère tenant compte notamment des capitaux propres, des résultats de la filiale, de sa valeur consolidée et de ses perspectives d'avenir.

Les créances rattachées à des participations sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation peut être constituée en cas de risques substantiels de non-recouvrement appréciés en fonction des éventuelles difficultés de l'entreprise contrôlée ou dans laquelle l'entreprise exerce une influence notable.

3 – Stock

Les produits et en cours de production ont été évalués à leur coût de production. Les charges indirectes de fabrication ont été prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous activité et de stockage. Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

4 - Créances

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

5 - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Aussi, les éventuelles provisions pour dépréciation sont-elles déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

6 – Provisions pour risques et charges

Par application des dispositions du PCG issues du règlement n°2000-06 du CRC, une provision est comptabilisée lorsque l'entreprise a une obligation à l'égard d'un tiers, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

III – INFORMATIONS DIVERSES

1 - Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social	SIREN
BATIGERE HABITAT	SA	81 694 987,20	54000 NANCY	645 520 164

2 - Groupe d'intégration fiscale

Depuis le 1er janvier 2024, la société SLCI Participations est la mère d'un groupe intégré fiscalement.

3 - Transactions réalisées par les sociétés avec les personnes liées (décret 2009-267) :

Néant.

4 - Effectif moyen

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	0.00
Employés, techniciens, agents de maitrise	14.60
Cadres, ingénieurs,	10.54
Total	25.15

5 - Provisions pour risques.

Les provisions comptabilisées sur l'exercice couvrent le risque estimé par la société sur les litiges en cours.

6 - Engagement en matière de pensions et retraites (Code du Commerce Art. R 123-197; PCG Art. 531-2/9, Art. 532-12)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite. Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite et font l'objet d'une provision qui est actualisée à chaque clôture.

Pour rappel, à la suite de la fusion de SLCI Participations avec la société CIBFCA, le fonds externalisé détenus par celle-ci a été transféré, au profit de SLCI Participations.
Au 31 décembre 2025, la provision pour charge se décompose comme cela :

SLCI Participations	2025
Engagement	47 611
Valorisation fond externalisé	21 067
Provision dans les comptes	29 887

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

		Pôle SLCI		
		31/12/2025		
Méthode de calcul		Unités de crédits projetées selon prorata temporis		
Taux d'actualisation		3,40%		
Taux de mortalité		INSEE HF 2019-2021		
Taux de rotation du personnel		Cadre	Non Cadre	VRP
	- 25 ans	16,00%	35,00%	5,00%
	25 - 29 ans	14,00%	30,00%	
	30 - 34 ans	12,00%	25,00%	
	35 - 39 ans	10,00%	20,00%	
	40 - 44 ans	9,00%	15,00%	
	45 - 49 ans	7,00%	10,00%	
	50 - 54 ans	5,00%	8,00%	
	55 - 59 ans	3,00%	4,00%	0,00%
	60 ans et +	0,00%		
Taux de revalorisation	Jusqu'à 29 ans	3,50%		
	Entre 30 et 39 ans	3,00%		
	Entre 40 et 49 ans	2,50%		
	Entre 50 et 59 ans	2,00%		
	60 ans et +	1,50%		
Taux de charges sociales		45%		
Age de départ en retraite	Cadre	65		
	Non cadre	64		

7 – L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France

IV – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Un nouveau conflit a éclaté le 28 février 2026 au Moyen-Orient impliquant notamment l'Iran dont la durée est inconnue à ce jour. Il convient en outre de rappeler la situation en Ukraine et celle du Moyen-Orient existante depuis octobre 2023.

La Société estime, à ce jour, qu'elle n'est pas directement impactée par ces conflits. Cependant, la Société reste très vigilante quant aux évolutions macroéconomiques et à leur répercussions directes et indirectes sur ses activités et ses résultats.

Immobilisations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations	
		Réévaluation	Acquisition,apport, création, virement
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	232 553		31 363
TOTAL immobilisations incorporelles :	**232 553**		**31 363**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agencements et aménagement construction			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Installations générales, agencements et divers	1 702 133		
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 043 330		40 094
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			6 908
TOTAL immobilisations corporelles :	**2 745 463**		**47 002**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations	33 979 769		15 397 295
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille			
Autres titres immobilisés	235 114		
Prêts et autres immobilisations financières	189 641		7 826
TOTAL immobilisations financières :	**34 404 523**		**15 405 121**
TOTAL GÉNÉRAL	37 382 539		15 483 485

RUBRIQUES	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement poste à poste	Cessions, mises hors service		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	30 435	1 320	232 161	
TOTAL immobilisations incorporelles :	**30 435**	**1 320**	**232 161**	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agencement, aménagements				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Installations générales, agencements et divers			1 702 133	
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique			1 083 424	
Emballages récupérables et divers				
Immo. corporelles en cours, avances, acomptes			6 908	
TOTAL immobilisations corporelles :			**2 792 464**	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations		9 101 068	40 275 996	
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille				
Autres titres immobilisés	234 962		153	
Prêts et autres immo. financières		390	197 076	
TOTAL immobilisations financières :	**234 962**	**9 101 458**	**40 473 225**	
TOTAL GÉNÉRAL	265 397	9 102 778	43 497 850	

© Sage

CERTIFIÉ CONFORME

Immobilisations
Ventilation des augmentations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements			Entrées	
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	232 553	30 435		928		
TOTAL immobilisations incorporelles :	**232 553**	**30 435**		**928**		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Instal. générales, agencements et aménagement construction						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Installations générales, agencements et divers	1 702 133					
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 043 330			40 094		
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				6 908		
TOTAL immobilisations corporelles :	**2 745 463**			**47 002**		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Participations	33 979 769			8 225 102	7 172 193	
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille						
Autres titres immobilisés	235 114					
Prêts et autres immobilisations financières	189 641			7 826		
TOTAL immobilisations financières :	**34 404 523**			**8 232 928**	**7 172 193**	
TOTAL GÉNÉRAL	37 382 539	30 435		8 280 857	7 172 193	

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Immobilisations - Ventilation des diminutions
Ventilation des diminutions

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Ventilation des diminutions					Valeur brute à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	30 435		1 320			232 161
TOTAL immobilisations incorporelles :	**30 435**		**1 320**			**232 161**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Instal. générales, agencements et aménagement construction						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Installations générales, agencements et divers						1 702 133
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						1 083 424
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						6 908
TOTAL immobilisations corporelles :						**2 792 464**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Participations			9 101 068			40 275 996
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille						
Autres titres immobilisés	234 962					153
Prêts et autres immobilisations financières			390			197 076
TOTAL immobilisations financières :	**234 962**		**9 101 458**			**40 473 225**
TOTAL GÉNÉRAL	265 397		9 102 778			43 497 850

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Amortissements

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Durée utilisation Taux	Mode amortissement	Montant début exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement.						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 ans	Linéaire	101 287	31 781	1 320	131 747
TOTAL immobilisations incorporelles :			**101 287**	**31 781**	**1 320**	**131 747**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agenc. construction						
Installations techn. mat. et outillage industriel						
Inst. générales, agencements et divers	5 à 20 ans	Linéaire	364 381	96 854		461 235
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 à 5 ans	Linéaire	363 022	168 829		531 851
Emballages récupérables et divers						
TOTAL immobilisations corporelles :			**727 403**	**265 682**		**993 085**
TOTAL GÉNÉRAL			828 690	297 463	1 320	1 124 833

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Amortissements
Ventilation des augmentations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Durée utilisation Taux	Mode amortissement	Amort début exercice	Ventilation des dotations			
				Complément réévaluation	Amortis linéaire	Amortis selon autre mode	Dotations exceptionnelles
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 ans	Linéaire	101 287		31 781		
TOTAL immobilisations incorporelles :			**101 287**		**31 781**		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Instal. générales, agenc. construction							
Installations techn., mat. et outillages industriels							
Installations générales, agencements et divers	5 à 20 ans	Linéaire	364 381		96 854		
Matériel de transport							
Matériel de bureau et mobilier informatique	3 à 5 ans	Linéaire	363 022		168 829		
Emballages récupérables et divers							
TOTAL immobilisations corporelles :			**727 403**		**265 682**		
Frais d'acquisition des titres de participation							
TOTAL GÉNÉRAL			828 690		297 463		

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Amortissements
Ventilation des diminutions

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Ventilation des diminutions			
	Transférés actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service	Amort fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		1 320		131 747
TOTAL immobilisations incorporelles :		**1 320**		**131 747**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agenc. construction				
Installations techn., mat. et outillages industriels				
Installations générales, agencements et divers				461 235
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				531 851
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :				**993 085**
Frais d'acquisition des titres de participation				
TOTAL GÉNÉRAL		1 320		1 124 833

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

État des échéances des créances

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	12 468 856		12 468 856
Prêts			
Autres immobilisations financières	197 076		197 076
TOTAL de l'actif immobilisé :	**12 665 932**		**12 665 932**
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 319 794	1 319 794	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	400	400	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 291	5 291	
État - Impôts sur les bénéfices	51 642	51 642	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	100 745	100 745	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	4 615 959		4 615 959
Débiteurs divers	35 078	35 078	
TOTAL de l'actif circulant :	**6 128 909**	**1 512 950**	**4 615 959**
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	96 696	96 696	
TOTAL GÉNÉRAL	**18 891 537**	**1 609 646**	**17 281 891**

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

État des échéances des dettes

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	7 356 292	1 778 047	5 477 948	100 297
Emprunts et dettes financières divers	255 937		255 937	
Fournisseurs et comptes rattachés	513 187	513 187		
Personnel et comptes rattachés	227 256	227 256		
Sécurité sociale et autres organismes	188 434	188 434		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	219 024	219 024		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	12 916	12 916		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	8 718	8 718		
Groupe et associés	11 109 428	11 109 428		
Autres dettes	43 875	43 875		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GÉNÉRAL	19 935 067	14 100 886	5 733 885	100 297

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Etats des stocks et en-cours

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

POSTES	Exercice N	Exercice N-1
Matières premières (et fournitures)		
Autres approvisionnements		
Matières consommables		
Fournitures consommables		
Emballages		
En-cours de production de biens		
Produits		
Travaux		
En-cours de production de services	42 136	
Etudes		
Prestations de services	42 136	
Stock de produits		
Produits intermédiaires		
Produits finis		
Produits résiduels (ou matières de récupération)		
Stock de marchandises	48 631	48 631
TOTAL	90 767	48 631

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

CERTIFIÉ CONFORME

Provisions Inscrites au Bilan

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges		100 000		100 000
Prov. pour garant. données aux clients				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligat. simil.	12 250	35 174	4 730	42 694
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immo.				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges	410 626		50 199	360 427
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	**422 876**	**135 174**	**54 929**	**503 121**
Prov. sur immobilisations incorporelles				
Prov. sur immobilisations corporelles				
Prov. sur immo. titres mis en équival.				
Prov. sur immo. titres de participation	4		1	3
Prov. sur autres immo. financières				
Provisions sur stocks et en cours	40 299			40 299
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	38 186	50 199	36 886	51 499
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**78 489**	**50 199**	**36 887**	**91 801**
TOTAL GÉNÉRAL	**501 365**	**185 373**	**91 816**	**594 922**

Section 2.10 **Provisions et passifs éventuels**

Art. 832-13

Tableau des provisions

Rubriques (a)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisée	Non-utilisée	
Provisions pour risques	410 626	100 000	-	50 199	460 427
Provisions pour charges	12 250	35 174	2 536	2 194	42 694
Total	422 876	135 174	2 536	52 393	503 121

(a) À développer si nécessaire (le cas échéant, mettre en évidence, entre autres, les provisions pour engagements de retraite et avantages similaires, les provisions pour impôts, les provisions pour renouvellement des immobilisations concédées .).

© Sage

Dépréciations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	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				
Titres mis en équivalence				
Titres de participation	4		1	3
Autres immobilisations financières				
Stocks et en cours	40 299			40 299
Créances				
Autres provisions pour dépréciation	38 186	50 199	36 886	51 499
TOTAL GÉNÉRAL	**78 489**	**50 199**	**36 887**	**91 801**

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Dépréciations de l'actif circulant

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

POSTES	Début exercice	Fin exercice	Justification
Stocks et en-cours			
Matières premières (et fournitures)			
Autres approvisionnements			
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services		42 136	Opération en développement
Produits			
Marchandises			
Terrain	48 631	48 631	
Créances			
Créances			
TOTAL	48 631	90 767	

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Charges à Payer

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 563
Dettes fiscales et sociales	318 021
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	(150)
Autres dettes	1 287
TOTAL	**422 721**

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Produits à Recevoir

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	111 250
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	111 250

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Filiales et participations / Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Provisions (y compris pour risques et charges)	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat bénéfice net ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
sté				Brute	Nette						
SLCI Promotion	40 000	2 304 497	99,0%	39 600	39 600	-41			1 460 878	-95 750	59 400
MAISONS AXIAL S A S	150 000	1 976 105	100,0%	1 524 490	1 524 490	0			7 522 399	-828 525	100 000
SIMONNEAU	158 547	4 374 325	100,0%	6 188 738	6 188 738	0			5 877 535	193 376	240 000
SFFI	101 000	5 984 703	100,0%	2 039 874	2 039 874	4 144 642			3 575 023	-268 089	50 000
RLA	446 960	1 009 371	100,0%	12 695 465	12 695 465	0			6 612 205	436 408	220 000
SAS SLCI DEMEURES	100 000	191	100,0%	100 000	100 000	891 671			504 840	2 801	0
SCI SLCI DEMEURES	1 000	0	94,0%	940	940	192			316 667	27 047	0
Villa Majolane	1 000	0	60,1%	601	601	-14 018			0	8 663	0
NOVALTO	1 000	0	60,1%	601	601	0			0	17 396	
CLOS DU VERGER	1 000	0	70,1%	701	701	0			0	46 425	
SCCV ESPRIT GERLAND	1 000	0	60,0%	600	600	-10			0	5 921	
SCCV LEON BLUM	1 000	0	60,1%	601	601	431 142			-1 599	54 045	
SCI COEUR DE VAISE	1 000	0	90,1%	901	901	-8 983			0	103	
HORIZON SAONE	1 000	0	70,0%	700	700	161 497			0	8 454	
THOIRY	1 000	0	99,0%	990	990	497 167			1 707 709	26 383	
LE 10 RUE GIGODOT	1 000	0	99,0%	990	990	639 768			951 535	14 513	
PAVILLON GRATTE CIEL	1 000	0	99,0%	990	990	680 733			305 609	-776	
LA BASTIDE	1 000	0	64,9%	649	649	278 264			73	-3 049	
ROSE SANTY	1 000	0	99,9%	999	999	440 948			5 103 602	159 258	
VILLA MAYOL	1 000	0	70,0%	700	700	294 141			2 636 303	-79 052	
VILLA SERENA	1 000	0	99,9%	999	999	2 970			0	9 635	
JARDIN A PART	1 000	0	99,0%	990	990	1 560 566			958 333	-64 705	
JARDIN FERRIERE	1 000	0	99,9%	999	999	351 300			1 734 982	125 716	
SCI CHÂTEAU MIGNEAU *	400	0	19,0%	76	76	0			0	-4 741	
LES ALLEES DOREES	1 000	0	99,9%	999	999	1 491 629			608 652	58 543	
PLAN DU LOUP	1 000	0	99,9%	999	999	176 928			0	2	
SOLIS	1 000	0	99,9%	999	999	170 035			0	-19 326	
BOURGOIN RTE DE GRENOBLE	0	0	99,9%	999	999	995 797			0	0	
18 RICHARD VITTON	0	0	99,9%	999	999	587 463			0	0	
BOURGOIN ANDRE MESSAGER	1 000	0	48,0%	480	480	108 679			0	19 434	
ARBRESLES PERI	1 000	0	49,0%	490	490	710 500			818 899	21 226	
GREZIEU LA LUERE	1 000	0	99,0%	990	990	843 935			0	-51 154	
MARSEILLE LIEUTAUD	1 000	0	66,0%	660	660	-660			0	0	
BORDEAUX COUNORD	1 000	0	49,0%	490	490	646 603					
Immo de France BFCA	422 499	225 288	100,0%	894 334	894 334	58 952			1 030 072	39 277	5 000
CARTALLIER	40 000	279 880	100,0%	609 800	609 800	-64 000			1 373 669	136 859	30 000
FVEN DU FOU	80 000	236 300	100,0%	1 350 000	1 350 000	-206 756			1 738 917	113 236	30 000
LAGRUE	58 700	447 779	100,0%	1 007 000	1 007 000	-326 309			1 712 069	9 225	90 000
PONTIM	37 000	189 171	100,0%	529 810	529 810	-95 101			1 109 672	14 026	15 000
IMMOBILIERE POUR L'HABITAT BFCA	303 348	18 510	100,0%	1	0	50 199			1 676 567	1 340 028	0
LE CLOS DE LA TOUR	1 500	0	90,0%	1 290	1 290	1 929			0	3 460	
Opera_Fontaine	13 500	0	90,0%	12 127	12 127	-592			0	-4 200	
VILLA VESONTIO	1 500	0	90,0%	1	0	41 574			0	-8 104	
Le Clos Montalembert	1 500	0	90,0%	1 350	1 350	0			0	0	
B - PARTICIPATIONS < 10% DU CAPITAL											
Caution mutuelle du CIF*	capital variable			791 127	791 127						
JARDIN DES LYS	1 500	0	10,0%	1	0	1 077			0	0	
TOTAL				27 807 140	27 807 137	15 543 831	0	0	49 334 611	1 463 991	839 400

** Données 2024 non connues à ce jour Les montants indiqués sont ceux de 2023*

CERTIFIÉ CONFORME

Composition du Capital Social

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	190000	100
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	190000	100

Variation des Capitaux Propres

	31/12/2024	+	-	31/12/2025
Capital	19 000 000			19 000 000
PRIME/BONI DE FUSION	60 980			60 980
RESERVE LEGALE	1 900 000			1 900 000
AUTRES RESERVES (statutaires + autres)	7 246 316			7 246 316
RAN	4 248 594		- 857 117	3 391 477
RESULTAT 2024	257 117		- 257 117	-
RESULTAT 2025			- 1 026 574	- 1 026 574
	32 713 007	-	**- 2 140 808**	**30 572 199**

CERTIFIÉ CONFORME

© Sage

Engagements Financiers

CERTIFIÉ CONFORME

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ENGAGEMENTS DONNÉS		Montant
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		1 882 628
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités		21 067
Autres engagements donnés :		5 560 208
Terrains sous compromis	2 860 208	
Nantissement	2 700 000	
TOTAL		7 463 903

ENGAGEMENTS RECUS		Montant
Avals et cautions et garanties		76 750
Autres engagements reçus :		8 215 422
Contrats de réservation signés en attente de signature	7 041 806	
Abandon de créance (Ex - CIBFCA)	1 173 616	
TOTAL		8 292 172

© Sage

Résultats et autres éléments significatifs des 5 derniers exercices

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

EXERCICES / NATURE DES INDICATIONS	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Capital social en fin d'exercice					
Capital social	19 000 000	19 000 000	19 000 000	19 000 000	19 000 000
Nombre des actions :	19 000	19 000	19 000	19 000	19 000
- ordinaires existantes					
- à dividende prioritaires existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	2 966 407	4 027 079	2 136 022	2 401 608	1 823 325
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-1 013 264	-418 479	768 546	1 587 430	2 357 411
Impôts sur les bénéfices	(387 361)	(382 838)	-21 300	(6 696)	347 946
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	(1 026 574)	(257 117)	819 068	1 524 784	1 983 348
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	-3	0	4	8	11
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	-5	-1	4	8	10
Effectif					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	25,15	21,29	17,29	13,59	10,95
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 405 021	1 196 788	1 393 993	1 416 788	899 547
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales)	602 783	547 858	453 126	526 842	398 310

CERTIFIÉ CONFORME

SLCI PARTICIPATIONS
Société par Actions Simplifiée au capital de 19 000 000 euros
Siège social : 1 rue Croix Barret 69007 LYON
391 577 608 RCS LYON

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
RAPPORT DU PRÉSIDENT AUX ASSOCIÉS SUR LES OPÉRATIONS
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2025

Chers Associés,

Nous vous consultons par écrit en application des statuts et de l'article L 227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte, aux termes du présent rapport, de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et en vue de soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans son rapport sur les comptes annuels toutes informations quant à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

Nous reprenons ci-après les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

I- Éléments caractéristiques de l'exercice 2025

o Opération de transmission universelle de patrimoine de deux sociétés en fin de vie

Afin d'optimiser et simplifier l'organisation juridique du groupe et réduire les coûts de gestion administrative et comptable, deux opérations de transmission universelle de patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 pour les sociétés suivantes :

- La société Pierres & Territoires de France BFCA, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100 % par la société SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine dans SLCI Promotion, après rachat préalable de ses actions par la société SLCI Promotion à la société SLCI Participations ;

- La société Foncière pour l'Habitat Bourgogne-Franche Comte-Allier, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100% par la société SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au profit de la société SLCI Participations.

Ces opérations de transmission universelle de patrimoine ont été réalisées à la date du 19 décembre 2025, fin du délai d'opposition des créanciers, soit 30 jours après la publication de la dissolution sur un support habilité à recevoir des annonces légales.

Les actifs et passifs des sociétés absorbées ont été repris dans la comptabilité des absorbantes à la valeur nette comptable.

o Augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés

Une augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés a été réalisée en 2025 par abandon du compte courant d'associé de la société SLCI Participations, société mère détenant 100 % des parts de la société Régie Lescuyer et Associés.

La valorisation de la société Régie Lescuyer et Associés, selon la méthode de l'Actif net rectifié, a permis de déterminer la répartition entre le capital et la prime d'émission et de fixer ainsi la valeur de l'action à 290,41 €.

En conséquence, le capital de la société Régie Lescuyer et Associés a été augmenté de 246 960 € par l'émission de 24 696 actions d'une valeur nominale de 10 € assortie d'une prime d'émission de 280,41 € représentant une enveloppe globale de 7 171 965 € (prime d'émission globale de 6 925 005 €).

- **Abandon de compte courant d'associé de la société SLCI Participations à la société Immobilière pour l'Habitat BFCA**

La société SLCI Participations a procédé à un abandon en compte courant à caractère financier de 1 479 K€ en faveur de sa filiale, la société Immobilière pour l'Habitat BFCA.

Cette créance était intégralement dépréciée dans les comptes de SLCI Participations.

Une fusion simplifiée est envisagée entre les sociétés sœurs Maisons Axial SAS et Immobilière pour l'Habitat BFCA au cours du 1er semestre 2026.

Ce rapprochement aurait comme objectif :

d'accroître l'efficacité du groupe ;
- de rendre plus lisible la structure du groupe pour les partenaires commerciaux ;
- de réduire les coûts globaux de gestion administrative et fonctionnelle du groupe
- de permettre une utilisation plus rationnelle des immobilisations.

Il s'inscrit dans une stratégie plus large du pôle Maison Individuelle d'adaptation et d'évolution au marché.

- **Évolutions structurantes de la société SLCI Participations**

Des changements d'organisation ont été entrepris depuis le début de l'exercice 2023, pour que la holding SLCI Participations soit moins dépendante des prestataires extérieurs et gagne en efficacité, dans le domaine comptable, financier ou encore des ressources humaines. Plusieurs thématiques font l'objet de partage de compétences avec la société Evel et Quadral SAS, notamment en matière numérique ou juridique, pour sécuriser ou développer nos activités. L'année 2024 avait été principalement marquée par l'internalisation du processus de paie et la mise en place de l'UES SLCI.

En 2025, la rationalisation de l'organisation s'est poursuivie avec notamment :

- La centralisation de l'ensemble des équipes Finance au sein de la holding SLCI Participations ;
- En ressources humaines, un accent fort mis sur la formation des collaborateurs et le recrutement ;
- Sur le sujet de la compliance, la sensibilisation des collaborateurs à la Loi Sapin 2 et aux risques de fraude, l'élaboration d'une matrice de risques sur l'ensemble des activités du groupe et la tenue du comité d'audit de SLCI au dernier trimestre 2025 ;
- La poursuite de la digitalisation et la sensibilisation des collaborateurs à l'Intelligence Artificielle.

II- Situation et activité au cours de l'exercice

Holding SLCI Participations en K€	2024	2025	VAR 25/24
Chiffre d'affaires*	**4 027**	**2 966**	**-1 061**
Résultat net (y compris dividendes)	**-257**	**-1 027**	**-769**
** Dont Dividendes Filiales*	*835*	*839*	*5*
** Dont Marges SCCV nettes des abandons*	*762*	*245*	*-517*
Résultat net hors marges SCCV	**-1 019**	**-1 271**	**-252**
** Dont refacturations Groupes hors SCCV*	*2 578*	*2 878*	*300*
** Dont Refacturation dépenses SCCV*	*1 449*	*88*	*-1 360*

Le chiffre d'affaires au cours de l'exercice se compose principalement des refacturations aux filiales des dépenses communes portées par la holding SLCI Participations.

Après prise en compte du résultat financier de 748 K€, intégrant principalement les marges des opérations en 2025 et les dividendes des filiales, la société réalise une perte de 1 027 K€ contre une perte de 257 K€ en 2024.

La diminution du résultat de la Holding s'explique essentiellement par la baisse du résultat financier impacté par la diminution des marges du pôle construction, explicitée ci-dessous dans l'activité des filiales.

III- Évolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

Compte tenu des éléments en notre possession, nous restons confiants dans la bonne marche de la Société au cours de l'exercice 2026.

IV- Événements significatifs postérieurs à la clôture

Un nouveau conflit a éclaté le 28 février 2026 au Moyen-Orient impliquant notamment l'Iran dont la durée est inconnue à ce jour. Il convient en outre de rappeler la situation en Ukraine et celle du Moyen-Orient existante depuis octobre 2023.
La Société estime, à ce jour, qu'elle n'est pas directement impactée par ces conflits. Cependant, la Société reste très vigilante quant aux évolutions macroéconomiques et à leurs répercussions directes et indirectes sur ses activités et ses résultats.

V- Tableau des filiales et des participations

L'activité des filiales et des sociétés dans lesquelles la Société a une participation a été présentée dans le cadre de l'exposé sur l'activité de la Société.

Nous vous rappelons que le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Tableau des Filiales et Participations au 31/12/2025

Filiales et participations / Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue (en%)	Valeur comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Provisions (y compris pour risques et charges)	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat bénéfice net ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
sté										
SLCI Promotion	40 000	2 304 497	99,0%	39 600	-41			1 460 878	-95 750	59 400
MAISONS AXIALS A S	150 000	1 976 105	100,0%	1 524 490	0			7 522 399	-830 953	100 000
SIMONNEAU	158 547	4 374 325	100,0%	6 188 738	0			5 877 655	193 706	240 000
SEFI	101 000	5 984 703	100,0%	2 039 874	4 144 642			3 575 023	-268 089	50 000
RLA	446 960	1 009 371	100,0%	12 695 465	0			6 612 205	436 408	220 000
SAS SLCI DEMEURES	100 000	191	100,0%	100 000	891 671			504 840	2 801	0
SCI SLCI DEMEURES	1 000	0	94,0%	940	192			316 667	27 047	0
Villa Majolane	1 000	0	60,1%	601	-14 018			0	8 663	0
NOVALTO	1 000	0	60,1%	601	0			0	17 396	
CLOS DU VERGER	1 000	0	70,1%	701	0			0	46 425	
SCCV ESPRIT GERLAND	1 000	0	60,0%	600	-10			0	5 921	
SCCV LEON BLUM	1 000	0	60,1%	601	431 142			-1 599	54 045	
SCI COEUR DE VAISE	1 000	0	90,1%	901	-8 983			0	103	
HORIZON SAONE	1 000	0	70,0%	700	161 497			0	8 454	
THOIRY	1 000	0	99,0%	990	497 167			1 707 709	26 383	
LE 10 RUE GIGODOT	1 000	0	99,0%	990	639 768			951 535	14 513	
PAVILLON GRATTE CIEL	1 000	0	99,0%	990	680 733			305 609	-776	
LA BASTIDE	1 000	0	64,9%	649	278 264			73	-3 049	
ROSE SANTY	1 000	0	99,9%	999	440 948			5 103 602	159 258	
VILLA MAYOL	1 000	0	70,0%	700	294 141			2 636 303	-79 052	
VILLA SERENA	1 000	0	99,9%	999	2 970			0	9 635	
JARDIN A PART	1 000	0	99,0%	990	1 560 566			958 333	-64 705	
JARDIN FERRIERE	1 000	0	99,9%	999	351 300			1 734 982	125 716	
SCI CHÂTEAU MIGNEAUX	400	0	19,0%	76	0			0	-4 741	
LES ALLEES DOREES	1 000	0	99,9%	999	1 491 629			608 652	58 543	
PLAN DU LOUP	1 000	0	99,9%	999	176 928			0	2	
SOLIS	1 000	0	99,9%	999	170 035			0	-19 326	
BOURGOIN RTE DE GRENOBLE	0	0	99,9%	999	995 797			0	0	
18 RICHARD VITTON	0	0	99,9%	999	587 463			0	0	
BOURGOIN ANDRE MESSAGER	1 000	0	48,0%	480	108 679			0	19 434	
ARBRESLES PERI	1 000	0	49,0%	490	710 500			818 899	21 226	
GREZIEU LA LUERE	1 000	0	99,0%	990	843 935			0	-51 154	
MARSEILLE LIEUTAUD	1 000	0	66,0%	660	-660			0	0	
BORDEAUX COUNORD	1 000	0	49,0%	490	646 603					
Immo de France BFCA	422 499	225 288	100,0%	894 334	58 952			1 030 072	39 351	5 000
CARTALLIER	40 000	279 880	100,0%	609 800	-64 000			1 373 669	136 859	30 000
EVEN DU FOU	80 000	236 300	100,0%	1 350 000	-206 756			1 738 917	114 311	30 000
LA GRUE	58 700	447 779	100,0%	1 007 000	-326 309			1 712 069	9 225	90 000
PONTIM	37 000	189 171	100,0%	529 810	-95 101			1 109 672	14 026	15 000
IMMOBILIERE POUR L'HABITAT BFCA	303 348	18 510	100,0%	1	50 199			1 676 567	1 340 028	0
LE CLOS DE LA TOUR	1 500	0	90,0%	1 290	1 929			0	3 460	
Opera_Fontaine	13 500	0	90,0%	12 127	-592			0	-4 200	
VILLA VESONTIO	1 500	0	90,0%	1	41 574			0	-8 104	
Le Clos Montalembert	1 500	0	90,0%	1 350	0			0	0	
B - PARTICIPATIONS										
< 10% DU CAPITAL										
Caution mutuelle du CIF*	capital variable			791 127						
JARDIN DES LYS	1 500	0	10,0%	1	1 077			0	0	
TOTAL				27 807 140	15 543 831	0	0	49 334 731	1 463 041	839 400

** Données 2024 non connues à ce jour. Les montants indiqués sont ceux de 2023*

VI- Prises de participations de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, la société SLCI Participations a pris les participations suivantes :

- SCCV ARBRESLE PERI, en co-promotion avec la société Icade Promotion ;
- SCCV MARSEILLE LIEUTAUD, en co-promotion avec la société Quadral Promotion ;
- SCCV COUNORD, en co-promotion avec la société Quadral Promotion ;
- SCCV GREZIEU LA LUERE.

VII- Cessions de participations de l'exercice

Au cours de l'exercice 2025, la société SLCI Participations a cédé la participation suivante :

- Cession d'actions de la société Pierres et Territoires de France BFCA détenue par la société SLCI Participations à la société SLCI Promotion pour 111 000 € (cf. faits marquants).

VIII- Activités des filiales

Pôle Construction

- Les indicateurs d'activité du pôle

	En Nombre	2024	2025	VAR 25/24
Pôle LOTISSEMENT	Lots réservés	13	73	60
	Lots vendus	10	24	14
Pôle PROMOTION	Logements réservés	48	88	40
	Logements vendus	49	107	58
	Logements livrés	100	37	-63
	Mises en chantiers	52	109	57
Pôle MAISON INDIVIDUELLE	Maisons vendues	64	88	24
	Maisons livrées	121	56	-65
	Mises en chantiers	50	75	25
	TOTAL RESERVATIONS	**61**	**161**	**100**
	TOTAL VENTES	**123**	**219**	**96**
	TOTAL LIVRAISONS	**221**	**93**	**-128**
	TOTAL MISES EN CHANTIER	**102**	**184**	**82**

- Chiffre d'affaires et Résultat net par activités

	En K€	2024	2025	Var 25/24
Pôle LOTISSEMENT	CA	2 168	3 575	1 407
	Résultat net	-271	-268	3
Pôle PROMOTION	CA (SCCV + Promotion)	16 225	16 288	63
	Résultat net (marges + prestations)	575	152	-424
Pôle MAISON INDIVIDUELLE	CA	11 379	9 198	-2 181
	Résultat net	-519	512	1 030
	TOTAL CA DU POLE	**29 772**	**29 061**	**-711**
	TOTAL RESULTAT NET	**-215**	**395**	**610**

1- En lotissement

Une très bonne année commerciale avec 73 réservations signées pour un objectif actualisé à 55 et, pour mémoire, 13 réservations en 2024, avec une accélération manifeste au deuxième semestre 2025. Le lancement commercial d'opérations telles que Pont-Évêque a été un succès, avec plus de 90 % du programme réservé à fin 2025. La diversification géographique en région Provence-Alpes-Côte d'Azur (PACA), initiée en 2024, se poursuit.

Cette amélioration très significative, qui permet de se rapprocher de standards d'activités d'avant-crise en matière de réservations, n'a néanmoins pas permis de réaliser une année 2025 bénéficiaire, ce qui s'explique logiquement par le modèle économique de la société SEFI : pour mémoire, le délai moyen pour convertir une réservation en vente est d'environ 6 mois. Ainsi, le regain d'activité commerciale du 2e semestre se traduira effectivement par des ventes plus soutenues en 2026.

De plus, le renchérissement des frais financiers sur les opérations avec des taux qui demeurent élevés, couplé à l'allongement du portage des opérations en lien avec la commercialisation, pèse naturellement sur leur rentabilité.

La société SEFI enregistre 24 ventes au titre de l'année 2025 et a également réalisé des prestations de services, pour un chiffre d'affaires total cumulé de 3,6 M€. Son résultat à -0,27 M€ a été pénalisé par le report des ventes sur 2026 des macro-lots sociaux et de l'opération de Vulbens pour environ 1 M€.

La société SEFI part toutefois sur des bases solides pour 2026 avec un backlog de 70 réservations à fin 2025 auquel s'ajoutent les reports de ventes de 2025 et les réservations antérieures à 2025, sachant qu'on observe depuis le début d'année un regain d'intérêt sur le marché de la secundo-accession et une dynamique sur la conversion des promesses en ventes (4 ventes réalisées sur le mois de janvier et une dizaine sur février).

2- En promotion

Les activités de promotion sont portées par les filiales SLCI Promotion, SLCI Demeures et la trentaine de SCCV, majoritairement détenues par la holding SLCI Participations.

La société SLCI Promotion héberge les équipes du pôle promotion et constate en contrepartie les honoraires de maitrise d'ouvrage et de commercialisation des opérations.

La société SLCI Demeures a été créée fin décembre 2023 pour gérer des opérations de promotion immobilière de petite et moyenne taille pour un volume annuel estimé de 20 logements ou locaux activités tertiaires à travers des produits ou des concepts différenciants à taille humaine. Travaillant majoritairement de petites promotions souvent en contractant général, elle ne crée pas systématiquement de SCCV. Elle intègre ainsi directement dans son résultat les marges des opérations qu'elle conduit ainsi que les honoraires de maitrise d'ouvrage et de commercialisation associés.

Le pôle construction a renforcé sa stratégie de développement en 2025 autour de 4 axes majeurs :

- Travail sur des produits commercialement attractifs : adaptation de la typologie des lots proposés, dispositifs permettant de se démarquer financièrement de la concurrence (PSLA, BRS...) ;
- Élargissement du secteur géographique d'intervention avec un développement dans le quart Sud-Est et les Savoie ;
- Développement d'opérations en co-promotion afin de mutualiser les risques et optimiser les mises de fonds propres :
    - 3 opérations en co-promotion avec Quadral dans le secteur de l'hôtellerie, permettant au pôle promotion de SLCI d'acquérir d'une part de nouvelles

compétences et de sécuriser d'autre part, marges et honoraires futurs, par la vente en bloc à des institutionnels ;
    - 1 opération en co-promotion avec Icade Promotion à l'Arbresle ;
- Intégration de davantage de ventes en bloc à des bailleurs sociaux dans le business model de SLCI, par exemple en 2025, la vente en bloc de la SCCV Rose Santy à Alliade Habitat ou en 2024 Thoiry à Batigere Rhône Alpes.

En parallèle, le pôle a renforcé en 2025 sa stratégie commerciale et marketing.

En matière d'activité, l'année 2025 est marquée par un regain de dynamisme par rapport à 2024, plus particulièrement :

- 109 lots mis en chantier dont 82 à l'Arbresle (co-promotion avec Icade Promotion) et 27 lots sur les opérations de Pommiers (15 lots) et Marcy-sur-Anse (12 lots), succès commerciaux portés par la SAS SLCI Demeures ;

- 107 signatures notaires représentant un chiffre d'affaires de 25 M€ ayant concerné :
    - des ventes en bloc pour 65 lots, 40 sur l'opération de l'Arbresle en co-promotion avec Icade et 25 sur l'opération de vente en bloc de Rose Santy à Alliade ;
    - des ventes en diffus PSLA pour 24 lots, essentiellement la phase 1 de Morance (14 lots), et l'opération de Pommiers (9 lots)
    - des ventes en diffus pour 8 lots sur les queues de programme précitées.

- 87 réservations, en forte progression par rapport à 2024 dont 53 lots sur des opérations lancées en 2025 (47 à l'Arbresle, 4 à Grezieu-la-Varenne, 2 à Saint-Georges-de -Reneins) ;

- 37 lots livrés correspondant principalement aux 22 lots de la phase 1 de Morancé (Bâtiments A, B et C), 9 lots vendus en bloc à Alliade Habitat sur l'opération de la SCCV Villa Mayol et des livraisons sur queues de programmes des SCCV Jardin à Part, l'Atelier – Le 10 rue Gigodot, Pavillon Gratte-Ciel et Dommartin ;

En matière de résultat, l'année 2025 se traduit par les éléments suivants :

SLCI Promotion constate des honoraires en nette progression par rapport à 2024 (+0,3 M€ soit +22 %), témoignant de la reprise du développement des activités et de la commercialisation. Dans ce contexte, le résultat est déficitaire de -0,1 M€ et la structure devrait renouer avec les bénéfices en 2026.

La société SLCI Demeures constate 0,15 M€ d'honoraires en 2025, en ligne avec les prévisions budgétaires, du fait d'un développement dynamique, les produits proposés par SLCI Demeures constituant de réels succès commerciaux à Pommiers ou Marcy par exemple.

Concernant les marges des SCCV, il convient de rappeler pour mémoire que le groupe est passé l'année dernière de la méthode de comptabilisation de ses marges de l'achèvement à celle de l'avancement. Pour autant, il convient de noter que ce changement de méthode n'a eu qu'un impact très relatif sur les contributions marges du pôle promotion en 2025, la majorité des ventes de l'année en diffus ayant concerné des opérations en PSLA dont la marge est comptabilisée à la levée d'option des acquéreurs, actable pour mémoire dans un délai minimum de 6 mois après la livraison des lots. Ainsi, par exemple, la livraison de la phase 1 de MORANCE, intervenue en fin d'année, ne générera de la marge qu'à compter de 2026, de même que les opérations de Pommiers et Marcy, majoritairement commercialisées en PSLA. On note enfin que les ventes en bloc génèrent, par nature, une marge plus faible que la vente en diffus.

Les principales contributions marges, pour un total de 0,3 M€ au titre de l'année 2025, sont les suivantes, illustrant le nouveau business model de la promotion :

- **À l'avancement :**
  - Vente en bloc de la SCCV Rose Santy ;
  - Vente en bloc de la SCCV Thoiry ;
  - Vente en bloc de la SCCV Arbresle Peri,
  - Ventes de 2 lots VEFA de la SAS SLCI Demeures sur l'opération de Pommiers.

- **Levées d'option PSLA** :
  - La SCCV Jardin Ferriere ;
  - La SCCV Villa Mayol.

- **Écoulement des stocks durs d'opérations livrées avant 2024 :**
  - La SCCV Jardin à Part ;
  - La SCCV L'Atelier – Le 10 rue Gigodot ;
  - La SCCV Pavillon Gratte-Ciel ;
  - Dommartin.

3- <u>En maisons individuelles</u>

Les activités de maison individuelle sont portées par les filiales Maisons Axial en région Rhône Alpes et Maison d'En France Bourgogne (Immobilière pour l'Habitat BFCA), intervenant majoritairement sur le secteur de Dijon.

Depuis 2022, la contraction significative du marché de la construction, a pesé lourdement sur l'ensemble de l'activité commerciale et la rentabilité de la maison individuelle, générant ainsi une diminution des résultats de Maisons Axial et Maison d'En France Bourgogne.

L'année 2025 a été marquée par une stabilisation notable des conditions macro-économiques. Les taux d'intérêt, après plusieurs années de hausse continue, se sont stabilisés dès le début de l'année, permettant une amélioration de la capacité d'emprunt des ménages.

Le retour du Prêt à Taux Zéro (PTZ) en avril 2025, applicable jusqu'au 31 décembre 2027, a constitué un levier important pour favoriser la primo-accession. Cette mesure a contribué à dynamiser le marché, en particulier dans le secteur de la maison individuelle.

Selon le rapport SMA BTP, le marché de la construction individuelle présente une croissance de +40 % par rapport à 2024, traduisant une reprise très significative.
La concurrence, en revanche, s'est transformée : plusieurs acteurs historiques ont cessé leur activité, réduisant la pression concurrentielle directe, tandis qu'un marché plus fragmenté a émergé avec l'arrivée de nouveaux modèles (MOE, contractants généraux) ainsi que le développement d'offres alternatives telles que la rénovation, l'extension ou la VEFA.

Dans ce contexte, l'année 2025 a été positive pour la maison individuelle avec une forte mobilisation des équipes commerciales, techniques et communication, pour booster les ventes, atteindre les objectifs de rentabilité brute et accroître la satisfaction des clients. Les contacts enregistrés en 2025 (1 314) sont quasiment identiques à ceux de 2024 (1 279). Néanmoins, le travail des équipes administratives a permis d'améliorer significativement le taux de transformation en rendez-vous, passant de 475 à 656 rendez-vous.

Les ventes nettes atteignent 88 unités (dont 81 en diffus, 2 MIG et 5 extensions), en hausse de +37,5 % par rapport à 2024, et conformes aux objectifs fixés.

La marge brute ressort à 27,1 %, toutes structures confondues, dépassant largement l'objectif de 25,1 %, et constituant un levier majeur dans l'équilibre global des résultats.
L'année 2025 a également vu le lancement officiel du pôle Extension/Rénovation, opérationnel depuis mai 2025. Les résultats sont encourageants, avec 5 contrats signés dès cette première année d'activité.

Le résultat de la maison individuelle ressort néanmoins déficitaire en 2025 à -1 M€ (hors abandon de compte courant de la société SLCI Participations à IHBFCA, explicité dans les faits marquants du pôle), ce qui s'explique par le retard commercial de 2024, qui n'a pas permis d'atteindre le point mort en 2025, en fonction de l'avancement des chantiers.

Il convient de noter que la structure a ajusté ses effectifs afin de renforcer son agilité et son efficacité opérationnelle. Chez Maisons Axial, 14 collaborateurs ont quitté l'entreprise : 11 départs définitifs et 3 mobilités internes vers d'autres structures du groupe SLCI. En parallèle, 4 collaborateurs ont intégré les effectifs, dont 1 en contrat d'alternance, contribuant à renforcer certaines fonctions clés.

Pour répondre aux défis précités, le pôle maison individuelle travaille sur la stratégie de diversification suivante :

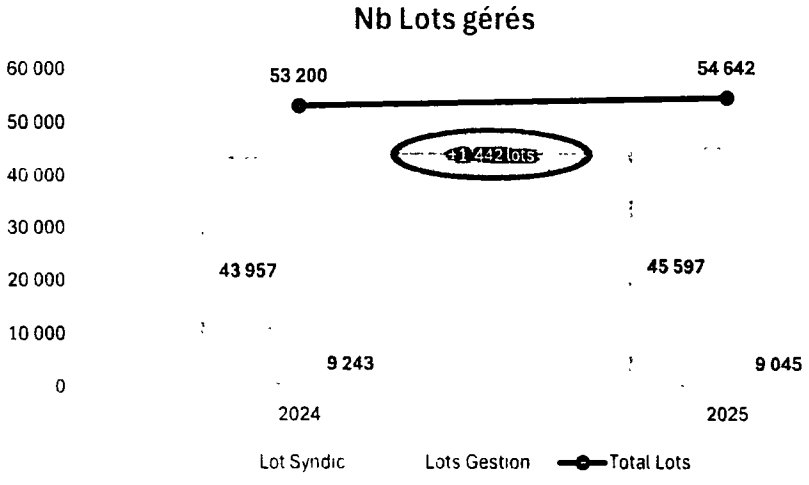
- La rénovation et l'extension, avec un site internet mis à jour, l'obtention des certifications RGE et la constitution d'une équipe dédiée à la rénovation et l'extension ;
- Un positionnement sur le marché du contractant général, se structurant autour de l'économie de la construction pour répondre aux enjeux de la rénovation, de l'extension et de la MIG ;
- Une évolution de la gamme de maisons en fonction de l'intérêt et de la demande des Français, avec des options telles que des maisons évolutives, des maisons à ossature bois, et des maisons environnementales et de qualité ;
- De nouveaux partenariats en cours de structuration sur Dijon pour le développement d'opérations de maison individuelles groupées en PSLA ou pour le compte de bailleurs.

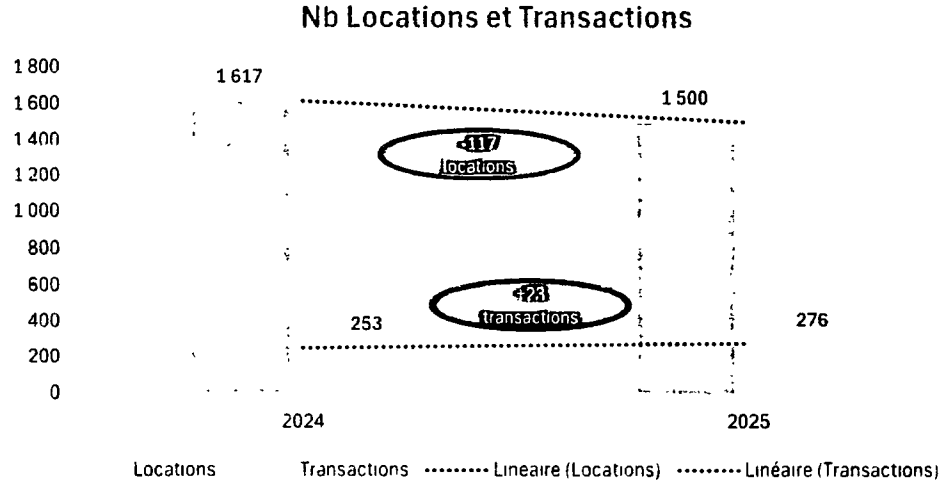
Les perspectives 2026 s'inscrivent dans un contexte de stabilité du marché : les conditions de financement devraient peu évoluer, le PTZ est confirmé jusqu'en 2027. Le développement foncier offre de nouvelles opportunités, notamment sur l'activité Maison Individuelle. Par ailleurs, la diversification des acteurs impose aux constructeurs traditionnels d'adapter leur modèle pour rester attractifs et compétitifs. En parallèle, il est envisagé en 2026 de rationaliser davantage l'organisation des structures.

La maison individuelle de SLCI dispose ainsi d'une véritable stratégie d'adaptation par rapport au marché, travaillant sur une diversification progressive et maîtrisée.

Pôle Administration de Biens

- Les indicateurs d'activité du pôle





- Chiffre d'affaires et Résultat net par cabinets

	En K€	2024	2 025	*Var 25/24*
RLA	CA	6 063	6 612	*549*
	Résultat net	228	436	*208*
SIMONNEAU	CA	5 668	5 878	*210*
	Résultat net	63	194	*131*
CARTALLIER	CA	1 168	1 374	*206*
	Résultat net	54	137	*83*
EVEN DU FOU	CA	1 618	1 739	*121*
	Résultat net	53	114	*61*
IMMO DE France	CA	922	1 030	*108*
	Résultat net	12	39	*28*
LAGRUE	CA	1 764	1 712	*-52*
	Résultat net	102	9	*-92*
PONTIM	CA	1 034	1 110	*76*
	Résultat net	22	14	*-8*

Total CA POLE	**18 236**	**19 454**	***1 218***
RNET POLE	**533**	**944**	***410***
% RNET/CA	**3%**	**5%**	

Le pôle Administration de biens et transactions est composé de la Régie Simonneau et de la Régie Lescuyer et Associés sur Lyon, gérant environ 34 000 lots, ainsi que des cinq cabinets en Bourgogne-Franche-Comté-Allier, représentant 21 000 lots : Cabinet B. Cartallier à Chalon-sur-Saône, Immo de France BFCA à Mâcon, Cabinet Even du Fou à Dijon, Agence Lagrue à Vichy et Pontim Gestion Immobilière à Pontarlier.

L'activité de ce pôle est marquée en 2025 par la résilience et la croissance.

Le chiffre d'affaires du pôle atteint 19,4 M€ à fin 2025, représentant une progression de +6% par rapport à 2024, pour un total de 54 622 lots gérés, soit +1 422 lots par rapport à 2024.

En syndic, le chiffre d'affaires de 9,7 M€ à fin 2025, augmente de 10% par rapport à 2024, en lien avec le développement des portefeuilles de lots mais aussi celui des honoraires annexes. La société Régie Simonneau a notamment obtenu en 2025 le label Syndic d'intérêt Collectif et mis l'accent sur la rénovation énergétique des copropriétés, afin de diversifier ses sources de revenus.

La transaction et la location restent pénalisées par le contexte économique et politique, ayant une nouvelle fois pesé sur ces activités. Néanmoins, le nombre de transactions a progressé par rapport à 2024, 276 au total vs 253 en 2024, pour un chiffre d'affaires de 1,9 M€, en progression sensible par rapport à 2024 de +10%. Enfin le courtage continue de se développer pour atteindre 1,3 M€ à fin 2025, en hausse de +15% par rapport à 2024.

Le résultat du pôle s'établit ainsi à 0,9 M€ vs 0,5 M€ en 2024 et 0,6 M€ lors de nos prévisions budgétaires, témoignant de cette forte dynamique.

Chaque agence a montré sa combativité et a cherché des leviers pour attirer les clients et fidéliser ses collaborateurs. Les agences Immo de France BFCA et Cabinet B. Cartallier ont procédé à la rénovation de leurs locaux, chaque cabinet a investi dans des actions de formation pour professionnaliser et motiver les équipes.

Enfin, le pôle Administration de Biens travaille actuellement à la mise en place d'un nouvel outil métier commun à l'ensemble des structures du pôle, qui devrait permettre d'optimiser la gestion des activités de syndic et gérance et apporter de réels gains de productivités aux agences. Des synergies sont également recherchées à l'échelle de l'ensemble des activités de SLCI et du groupe élargi plus globalement, afin de développer de nouveaux leviers de croissance ainsi qu'une politique d'achats groupés, notamment sur la comptabilité mandant, afin de rendre notre offre plus compétitive.

Le pôle va continuer de se développer en 2026 en travaillant la croissance des portefeuilles de manière organique et par croissance externe en fonction des opportunités (acquisition en cours d'un portefeuille de gestion de 225 lots sur Vichy) et le renforcement des honoraires annexes, notamment sur travaux des copropriétés. Le pôle recherchera également un objectif d'accroissement de la rentabilité, avec l'atteinte systématique pour tous les cabinets d'un taux de résultat net sur chiffre d'affaires de 5% minimum.

IX- Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

X- Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter la perte augmentée du report à nouveau positif antérieur de l'exercice s'élevant à -1 026 573,82 euros de la manière suivante :

1 -	Détermination du résultat à affecter	
	- Résultat de l'exercice	- 1 026 573,82 €
	- Report à nouveau	3 391 476,76 €
		==========
	Total à affecter	2 364 902,94 €
2 -	Affectation à la réserve légale	0,00 €
3 -	Affectation à titre de dividendes	770 000,00 €
	Soit par action une somme de 4,05 € entièrement versée à un associé personne morale, non éligible à l'abattement fiscal en matière d'impôt sur le revenu de 40 %.	
	La mise en paiement interviendra à compter du 1er juillet 2026.	
4 -	Affectation en autres réserves	0,00 €
5 -	Affectation en report à nouveau	1 594 902,94 €

En conséquence, le montant du report à nouveau s'élève désormais à 1 594 902,94 €.

Rappel des dividendes antérieurement distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Montant des dividendes distribués (en euros)		Revenus non éligibles à l'abattement (en euros)
	Dividende net (en euros)	Par action (en euros)	
31/12/2024	600 000 €	3,16 €	NÉANT
31/12/2023	600 000 €	3,16 €	NÉANT
31/12/2022	1 100 000 €	5,79 €	NÉANT

XI- Dépenses non déductibles fiscalement

Il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé présentent des charges non déductibles du résultat fiscal, dépenses dites « somptuaires », telles que visées à l'article 39,4 du Code général des impôts.

Conformément à l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous informons que les comptes de l'exercice écoulé comprennent une somme de 12 872,03 € correspondant à des charges somptuaires non déductibles fiscalement (CGI art 39.4).

XII- Délai de paiement des fournisseurs et des clients

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles figurant en annexe de l'article A 441-2 du Code de commerce, des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître :

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS MENTIONNES A L'ARTICLE D 441-4 I.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	Factures *reçues* non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures *émises* non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
A/ Factures concernées, par tranches de retard de paiement												
Nombre de factures	345					78	13					42
Montant total TTC	256 766 €	37 366 €	6 151 €	28 373 €	50 694 €	122 584 €	189 855 €				1 018 689 €	1 018 689 €
% du total achats TTC	8,68%	1,26%	0,21%	0,96%	1,71%	4,15%						
% du CA TTC							4,73%	0,00%	0,00%	0,00%	25,36%	25,36%
B/ Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures	Néant						Néant					
Montant total HT	Néant						Néant					
C/ Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou L. 443-1 du code de commerce)												
Délais utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels . sauf cas particuliers, le délai contractuel généralement utilisé est 45 jours fin de mois						Délais contractuels : sauf cas particuliers, le délai contractuel généralement utilisé est 45 jours fin de mois					

XIII- Informations relatives aux conventions

- **Conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce**

Nous vous indiquons qu'est intervenue au titre de l'exercice écoulé une convention visée à cet article dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Convention d'abandon de créance en compte-courant d'associée par abandon pur et simple, sans clause de retour à meilleure fortune entre les sociétés SLCI PARTICIPATIONS (SIREN 391 577 608) et IMMOBILIERE POUR L'HABITAT BFCA (SIREN 401 756 861) en date du 31 décembre 2025.

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport général de votre Commissaire aux comptes et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L 227-10 et suivants du Code de commerce.

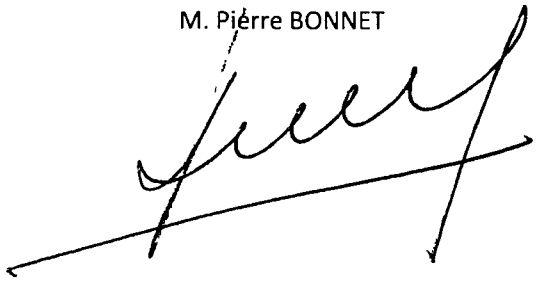
Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes les précisions complémentaires ou les explications que vous jugeriez utiles.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Fait à LYON

Le 30 juin 2026

Le Président
M. Pierre BONNET



CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

SLCI PARTICIPATIONS

Société par Actions Simplifiée au capital de 19 000 000 euros
Siège social : 1 rue Croix Barret 69007 LYON
391 577 608 R.C.S. LYON

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES DU 30 JUIN 2026

DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
Exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIEME DECISION

Les associés décident d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui s'élève à -1 026 573,82 €, de la manière suivante :

1 -	Détermination du résultat à affecter	
	- Résultat de l'exercice	- 1 026 573,82 €
	- Report à nouveau	3 391 476,76 €
		==========
	Total à affecter	2 364 902,94 €
2 -	Affectation à la réserve légale	0,00 €
3 -	Affectation à titre de dividendes	770 000,00 €
	Soit par action une somme de 4,05 € entièrement versés à un associé personne morale, non éligible à l'abattement fiscal en matière d'impôt sur le revenu de 40 %.	
	La mise en paiement interviendra à compter du 1er juillet 2026.	
4 -	Affectation en autres réserves	0,00 €
5 -	Affectation en report à nouveau	1 594 902,94 €

En conséquence, le montant du report à nouveau s'élève désormais à 1 594 902,94 €.

Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, nous vous rappelons que les sommes distribuées à titre de dividendes pour les trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement (en euros)
	Dividende net (en euros)	Par action (en euros)	
31/12/2024	600 000 €	3,16 €	NEANT
31/12/2023	600 000 €	3,16 €	NEANT
31/12/2022	1 100 000 €	5,79 €	NEANT

La SACICAP SLCI
Représentée par
M. Kamel AOUDIA

PROCIVIS IMMOBILIER
Représentée par
M. Guillaume MACHER
Ayant donné pouvoir à
M. Pierre BONNET

LE SECRETAIRE DE SEANCE
M. Pierre BONNET

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

forvis mazars

109, rue Tête d'Or
CS 10363
69451 Lyon Cedex 06

SLCI Participations

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Siège social : 109 Rue Tête d'Or - CS 10363 - 69451 Lyon Cedex 06
Capital de 5 986 008 euros - RCS B 351 497 649

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

SLCI Participations
Société par actions simplifiée
RCS Lyon 391 577 608

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A la collectivité des associés de la société SLCI Participations,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la décision collective des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SLCI Participations 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 1er 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 la note « Règles et Méthodes comptables » au paragraphe « Changement de méthode » de l'annexe qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation des titres de participation

Une part significative de l'actif de votre société est constituée de titres de participation qui sont évalués conformément aux règles et méthodes comptables indiquées dans la note « Règles et méthodes comptables » au paragraphe « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels. Ils sont évalués au plus bas de leur valeur d'acquisition ou de leur valeur d'utilité. Dans le cadre de notre appréciation des estimations retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons examiné les éléments ayant conduit à la détermination de valeurs d'utilité pour les principales lignes du portefeuille.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assuré 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 relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Lyon, le 15 juin 2026

COPIE CERTIFIÉE CONFORME À L'ORIGINAL

DocuSigned by:
Olivier Deberdt
9FD6B9C7E3A04A4 ..

Olivier Deberdt
Associé

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Bilan Actif

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

SLCI PARTICIPATIONS

ACTIF	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concession, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	201 856	131 747	70 108	70 526
Fonds commercial	30 305		30 305	30 305
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				30 435
TOTAL immobilisations incorporelles :	232 161	131 747	100 413	131 266
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	2 785 556	993 085	1 792 471	2 018 059
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	6 908		6 908	
TOTAL immobilisations corporelles :	2 792 464	993 085	1 799 379	2 018 059
Immobilisations financières				
Participations	27 807 140	3	27 807 137	20 507 666
Créances rattachées à des participations	12 468 856		12 468 856	13 472 099
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	153		153	235 114
Prêts				
Autres immobilisations financières	197 076		197 076	189 641
TOTAL immobilisations financières :	40 473 225	3	40 473 222	34 404 519
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	43 497 850	1 124 836	42 373 014	36 553 845
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production	42 136		42 136	
Produits finis				
Marchandises	48 631	40 299	8 332	8 332
TOTAL stocks et en-cours :	90 767	40 299	50 468	8 332
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	1 319 794		1 319 794	1 646 932
Autres créances	4 809 115	51 499	4 757 616	10 927 727
Charges constatées d'avance	96 696		96 696	329 017
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	6 225 605	51 499	6 174 106	12 903 676
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres	623 877		623 877	608 544
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	1 788 922		1 788 922	2 869 943
TOTAL valeurs mobilières de placement :	**2 412 799**		**2 412 799**	**3 478 487**
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	8 729 171	91 798	8 637 374	16 390 495
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV + V + VI + VII)	52 227 021	1 216 634	51 010 388	52 944 341

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Bilan Passif

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

PASSIF			Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Capital	dont versé	19 000 000	19 000 000	19 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			60 980	60 980
Écarts de réévaluation				
Écarts d'équivalence				
Réserves				
Réserve légale			1 900 000	1 900 000
Réserves statutaires ou contractuelles			7 246 316	7 246 316
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			3 391 477	4 248 594
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			(1 026 574)	(257 117)
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			30 572 199	32 198 773
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)				
Provisions pour risques			360 427	410 626
Provisions pour charges			142 694	12 250
TOTAL PROVISIONS (II)			503 121	422 876
Emprunts obligataires convertibles				1 518
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			7 356 292	8 782 014
Emprunts et dettes financières diverses (2)			11 365 365	9 771 834
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			513 187	915 121
Dettes fiscales et sociales			647 630	636 177
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			8 718	60 669
Autres dettes			43 875	155 358
Produits constatés d'avance				
TOTAL DETTES (III) (1)			**19 935 067**	**20 322 692**
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)				
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			51 010 388	52 944 341

(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)
(2) Dont emprunts participatifs

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Compte de Résultat (Première Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

SLCI PARTICIPATIONS

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue	2 966 407		2 966 407	4 027 079
Montant net du chiffre d'affaires	2 966 407		2 966 407	4 027 079
Production stockée			42 136	
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements , dépréciations et provisions			82 165	18 846
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			36 659	471
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			3 127 367	4 046 395
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			41 045	310 000
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (1)			2 664 735	3 690 099
Impôts, taxes et versements assimilés			81 823	87 376
Salaires			1 405 021	1 196 788
Cotisations sociales			604 363	562 230
Dotations aux amortissements et aux dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			297 463	277 121
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			50 199	38 186
Dotations aux provisions			135 174	4 203
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			2 909	56 059
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)			5 282 731	6 222 062
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(2 155 365)	(2 175 667)

(1) Y compris :
- Redevances de crédit-bail mobilier
- Redevances de crédit-bail immobilier

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Compte de Résultat (Seconde Partie)

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

SLCI PARTICIPATIONS

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2025	Net (N-1) 31/12/2024
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**(2 155 365)**	**(2 175 667)**
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
De participation	1 439 129	1 933 168
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	90 726	77 220
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières	686	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	1 530 541	2 010 388
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		58 944
Intérêts et charges assimilées (3)	789 111	592 866
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIERES (VI)	789 111	651 809
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**741 430**	**1 358 579**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	**(1 413 935)**	**(817 088)**
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		315 966
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		138 834
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		177 132
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	(387 361)	(382 838)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	4 657 908	6 372 750
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 684 482	6 629 867
BÉNÉFICE OU PERTE	**(1 026 574)**	**(257 117)**

(2) Dont produits concernant les entités liées
(3) Dont intérêts concernant les entités liées

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Annexe

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

L'exercice comptable de la SLCI Participations a une durée de 12 mois.
Le total du bilan avant répartition du résultat s'élève à 51 010 388 euros et le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de – 1 026 574 euros.

I – ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Opération de transmission universelle de patrimoine de deux structures en fin de vie

Afin d'optimiser et simplifier l'organisation juridique du groupe et réduire les coûts de gestion administrative et comptable, deux opérations de transmission universelle de patrimoine (TUP) ont été réalisées en 2025 pour les sociétés suivantes :

- La société Pierres & Territoires de France BFCA, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100% par la société SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une TUP dans SLCI Promotion, après rachat préalable de ses actions par SLCI Promotion à SLCI Participations ;

- La Société Foncière pour l'Habitat Bourgogne-Franche Comte-Allier, structure en fin de vie du périmètre ex-CIBFCA détenue à 100% par SLCI Participations, qui a fait l'objet d'une TUP dans SLCI Participations. La TUP a généré un mali de fusion de 1 336.19 €, une charge comptabilisée en 668300

Ces opérations de transmission universelle de patrimoine ont été réalisées à la date du 19 décembre 2025, fin du délai d'opposition des créanciers, soit 30 jours après la publication de la dissolution sur un support habilité à recevoir des annonces légales.

Les actifs et passifs des sociétés absorbées, ont été repris dans la comptabilité des absorbantes à la valeur nette comptable.

Augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés

Une augmentation de capital de la société Régie Lescuyer et Associés, a été réalisée en 2025 par abandon du compte courant d'associé de SLCI Participations, société mère détenant 100% des parts de la Régie Lescuyer et Associés.

La valorisation de la Régie Lescuyer et Associés, selon la méthode de l'Actif net rectifié, a permis de déterminer la répartition entre le capital et la prime d'émission et de fixer ainsi la valeur de l'action à 290,41 €.

En conséquence, le capital de la société Régie Lescuyer et Associés a été augmenté de 246 960 € par l'émission de 24 696 actions d'une valeur nominale de 10 € assortie d'une prime d'émission de 280,41 € représentant une enveloppe globale de 7 171 965 € (prime d'émission globale de 6 925 005 €).

Abandon de compte courant d'associé de la société SLCI Participations à la société Immobilière pour l'Habitat BFCA

La société SLCI Participations a procédé à un abandon en compte courant à caractère financier de 1 479 K€ en faveur de sa filiale, la société Immobilière pour l'Habitat BFCA.

Cette créance était intégralement dépréciée dans les comptes de SLCI Participations.

Docusign Envelope ID. BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Une fusion simplifiée est envisagée entre les sociétés sœurs Maisons Axial SAS et Immobilière pour l'Habitat BFCA au cours du 1er semestre 2026.

Ce rapprochement aurait comme objectif :
- d'accroître l'efficacité du groupe ;
- de rendre plus lisible la structure du groupe pour les partenaires commerciaux ;
- de réduire les coûts globaux de gestion administrative et fonctionnelle du groupe
- de permettre une utilisation plus rationnelle des immobilisations.

Il s'inscrit dans une stratégie plus large du pôle Maison Individuelle d'adaptation et d'évolution au marché.

Evolutions structurantes de la société SLCI Participations

Pour mémoire, des changements d'organisation ont été entrepris depuis le début de l'exercice 2023, pour que la holding SLCI Participations soit moins dépendante des prestataires extérieurs et gagne en efficacité, dans le domaine comptable, financier ou encore des ressources humaines.
Plusieurs thématiques font l'objet de partage de compétences avec la société Evel et Quadral SAS, notamment en matière numérique ou juridique, pour sécuriser ou développer nos activités. L'année 2024 avait été principalement marquée par l'internalisation du process de paie et la mise en place de l'UES SLCI.

En 2025, la rationalisation de l'organisation s'est poursuivie avec notamment :
- La centralisation de l'ensemble des équipes Finance au sein de la Holding SLCI Participations ;
- En ressources humaines, un accent fort mis sur la formation des collaborateurs et le recrutement ;
- Sur le sujet de la compliance, la sensibilisation des collaborateurs à la Loi Sapin 2 et aux risques de fraude, l'élaboration d'une matrice de risques sur l'ensemble des activités du groupe et la tenue du comité d'audit de SLCI au dernier trimestres 2025 ;
- La poursuite de la digitalisation et la sensibilisation des collaborateurs à l'Intelligence Artificielle.

II – REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2025 ont été élaborés et présentés en application du règlement ANC n°2022-06 et des règlements ANC N°2014-03, ANC 2015-06, ANC 2016-07 et 2018-07

Changement de méthode

Le règlement ANC n° 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, modifie le Plan Comptable Général et s'applique à compter du 1er janvier 2025. Notamment, il modifie la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers. Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les incidences du nouveau règlement sur les principaux postes de 2025 sont détaillées ci-après.
Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont pas retraités rétrospectivement des nouvelles règles. En revanche, des reclassements et des regroupements ont été opérés, entre des lignes de bilan ou du compte de résultat, pour respecter le nouveau format des états financiers.

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Incidences du changement de méthodes comptables

Conformément à l'application du règlement ANC n° 2022-06, entré en vigueur au 1er janvier 2025, certaines règles de présentation comptable ont été modifiées. En particulier, le règlement introduit les changements suivants, d'application prospective :

- Introduction d'une nouvelle définition du résultat exceptionnel. A compter du 1er janvier 2025, les opérations comptabilisées dans le résultat exceptionnel portent sur :
  - Les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel,
  - Les écritures d'origine fiscale, les changements de méthodes comptables comptabilisés en résultat pour des raisons fiscales et les corrections d'erreurs (sauf si elles corrigent une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres) ;
- Suppression de la technique du transfert de charges ;
- Comptabilisation en résultat financier de la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt.

Ce changement entraîne le classement en résultat courant d'opérations — à l'exception de celles qui ne sont pas directement liées à un événement majeur et inhabituel — qui avant l'application du nouveau règlement étaient comptabilisées par nature en résultat exceptionnel.
Les rubriques du compte de résultat 2024, après application du nouveau modèle, demeurent comparables à celles publiées à la fin de l'année 2024.
L'application du règlement ANC 2022-06 n'a eu aucun impact significatif sur la présentation des postes du bilan au 31 décembre 2025.
Les impacts sur la présentation du compte de résultat de l'exercice 2025 sont présentés ci-après : Dans le compte 649000 « Avantages en nature », une charge de -12 565,40 €, ainsi que dans le compte 649100 « Subventions apprenti », une charge de -9 403 €, auraient été comptabilisées en comptes de transfert de charges en 2024.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général. Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

1 – Immobilisations incorporelles et corporelles

Les investissements figurant en immobilisations incorporelles et corporelles sont initialement comptabilisés à leur coût d'acquisition. L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire fondée sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations.

La durée d'utilisation des immobilisations amorties, est de :

- Immobilisations incorporelles : 3 ans en linéaire
- Installations et agencements : 5 ans à 20 ans en linéaire
- Matériel de bureau et informatique : 3 à 5 ans en linéaire
- Mobilier de bureau : 5 à 10 ans en linéaire

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

S'agissant des immobilisations incorporelles et corporelles, l'entreprise applique les dispositions du PCG issues des règlements n°2002-10 et 2004-06 du CRC.

2 – Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation est constituée par leur valeur d'acquisition. Lorsqu'à la clôture de l'exercice, la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire des titres de participation correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction d'une analyse multicritère tenant compte notamment des capitaux propres, des résultats de la filiale, de sa valeur consolidée et de ses perspectives d'avenir.

Les créances rattachées à des participations sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation peut être constituée en cas de risques substantiels de non-recouvrement appréciés en fonction des éventuelles difficultés de l'entreprise contrôlée ou dans laquelle l'entreprise exerce une influence notable.

3 – Stock

Les produits et en cours de production ont été évalués à leur coût de production. Les charges indirectes de fabrication ont été prises en compte sur la base des capacités normales de production de l'entreprise, à l'exclusion de tous coûts de sous activité et de stockage. Les stocks et en cours ont, le cas échéant, été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

4 - Créances

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

5 - Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. Aussi, les éventuelles provisions pour dépréciation sont-elles déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

6 – Provisions pour risques et charges

Par application des dispositions du PCG issues du règlement n°2000-06 du CRC, une provision est comptabilisée lorsque l'entreprise a une obligation à l'égard d'un tiers, et qu'il est probable ou certain que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

III – INFORMATIONS DIVERSES

1 - Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social	SIREN
BATIGERE HABITAT	SA	81 694 987,20	54000 NANCY	645 520 164

2 - Groupe d'intégration fiscale

Depuis le 1er janvier 2024, la société SLCI Participations est la mère d'un groupe intégré fiscalement.

3 - Transactions réalisées par les sociétés avec les personnes liées (décret 2009-267) :

Néant.

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

4 - Effectif moyen

Répartition des effectifs par catégorie	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	0.00
Employés, techniciens, agents de maitrise	14.60
Cadres, ingénieurs,	10.54
Total	25.15

5 - Provisions pour risques.

Les provisions comptabilisées sur l'exercice couvrent le risque estimé par la société sur les litiges en cours.

6 - Engagement en matière de pensions et retraites (Code du Commerce Art. R 123-197; PCG Art. 531-2/9, Art. 532-12)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite. Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite et font l'objet d'une provision qui est actualisée à chaque clôture.

Pour rappel, à la suite de la fusion de SLCI Participations avec la société CIBFCA, le fonds externalisé détenus par celle-ci a été transféré, au profit de SLCI Participations.
Au 31 décembre 2025, la provision pour charge se décompose comme cela :

SLCI Participations	2025
Engagement	47 611
Valorisation fond externalisé	21 067
Provision dans les comptes	29 887

Les hypothèses retenues sont les suivantes :

		Pôle SLCI		
		31/12/2025		
Méthode de calcul		Unités de crédits projetées selon prorata temportis		
Taux d'actualisation		3,40%		
Taux de mortalité		INSEE HF 2019-2021		
Taux de rotation du personnel		Cadre	Non Cadre	VRP
	- 25 ans	16,00%	35,00%	5,00%
	25 - 29 ans	14,00%	30,00%	
	30 - 34 ans	12,00%	25,00%	
	35 - 39 ans	10,00%	20,00%	
	40 - 44 ans	9,00%	15,00%	
	45 - 49 ans	7,00%	10,00%	
	50 - 54 ans	5,00%	8,00%	
	55 - 59 ans	3,00%	4,00%	0,00%
	60 ans et +	0,00%		
Taux de revalorisation	Jusqu'à 29 ans	3,50%		
	Entre 30 et 39 ans	3,00%		
	Entre 40 et 49 ans	2,50%		
	Entre 50 et 59 ans	2,00%		
	60 ans et +	1,50%		
Taux de charges sociales		45%		
Age de départ en retraite	Cadre	65		
	Non cadre	64		

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

7 – L'intégralité du chiffre d'affaires est réalisée en France

IV – EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE :

Un nouveau conflit a éclaté le 28 février 2026 au Moyen-Orient impliquant notamment l'Iran dont la durée est inconnue à ce jour. Il convient en outre de rappeler la situation en Ukraine et celle du Moyen-Orient existante depuis octobre 2023.

La Société estime, à ce jour, qu'elle n'est pas directement impactée par ces conflits. Cependant, la Société reste très vigilante quant aux évolutions macroéconomiques et à leur répercussions directes et indirectes sur ses activités et ses résultats.

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Immobilisations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations	
		Réévaluation	Acquisition,apport, création, virement
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	232 553		31 363
TOTAL immobilisations incorporelles :	**232 553**		**31 363**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agencements et aménagement construction			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Installations générales, agencements et divers	1 702 133		
Matériel de transport			
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 043 330		40 094
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes			6 908
TOTAL immobilisations corporelles :	**2 745 463**		**47 002**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations	33 979 769		15 397 295
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille			
Autres titres immobilisés	235 114		
Prêts et autres immobilisations financières	189 641		7 826
TOTAL immobilisations financières :	**34 404 523**		**15 405 121**
TOTAL GÉNÉRAL	**37 382 539**		**15 483 485**

RUBRIQUES	Diminutions		Valeur brute fin d'exercice	Valeur d'origine
	Virement poste à poste	Cessions, mises hors service		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	30 435	1 320	232 161	
TOTAL immobilisations incorporelles :	**30 435**	**1 320**	**232 161**	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agencement, aménagements				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Installations générales, agencements et divers			1 702 133	
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique			1 083 424	
Emballages récupérables et divers				
Immo. corporelles en cours, avances, acomptes			6 908	
TOTAL immobilisations corporelles :			**2 792 464**	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations		9 101 068	40 275 996	
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille				
Autres titres immobilisés	234 962		153	
Prêts et autres immo. financières		390	197 076	
TOTAL immobilisations financières :	**234 962**	**9 101 458**	**40 473 225**	
TOTAL GÉNÉRAL	**265 397**	**9 102 778**	**43 497 850**	

© Sage

Immobilisations
Ventilation des augmentations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements		Entrées		
		De poste à poste	De l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	232 553	30 435		928		
TOTAL immobilisations incorporelles :	**232 553**	**30 435**		**928**		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Instal. générales, agencements et aménagement construction						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Installations générales, agencements et divers	1 702 133					
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique	1 043 330			40 094		
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				6 908		
TOTAL immobilisations corporelles :	**2 745 463**			**47 002**		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Participations	33 979 769			8 225 102	7 172 193	
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille						
Autres titres immobilisés	235 114					
Prêts et autres immobilisations financières	189 641			7 826		
TOTAL immobilisations financières :	**34 404 523**			**8 232 928**	**7 172 193**	
TOTAL GÉNÉRAL	**37 382 539**	**30 435**		**8 280 857**	**7 172 193**	

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

© Sage

Immobilisations - Ventilation des diminutions

Ventilation des diminutions

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Ventilation des diminutions					Valeur brute à la clôture de l'exercice
	Virements		Sorties			
	De poste à poste	Vers actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	30 435		1 320			232 161
TOTAL immobilisations incorporelles :	**30 435**		**1 320**			**232 161**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Instal. générales, agencements et aménagement construction						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Installations générales, agencements et divers						1 702 133
Matériel de transport						
Matériel de bureau et mobilier informatique						1 083 424
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes						6 908
TOTAL immobilisations corporelles :						**2 792 464**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
Participations			9 101 068			40 275 996
Titres immobilisés de l'activité du portefeuille						
Autres titres immobilisés	234 962					153
Prêts et autres immobilisations financières			390			197 076
TOTAL immobilisations financières :	**234 962**		**9 101 458**			**40 473 225**
TOTAL GÉNÉRAL	**265 397**		**9 102 778**			**43 497 850**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Amortissements

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Durée utilisation Taux	Mode amortissement	Montant début exercice	Augmentations	Diminutions	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement.						
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 ans	Linéaire	101 287	31 781	1 320	131 747
TOTAL immobilisations incorporelles :			**101 287**	**31 781**	**1 320**	**131 747**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
Constructions sur sol d'autrui						
Installations générales, agenc. construction						
Installations techn. mat. et outillage industriel						
Inst. générales, agencements et divers	5 à 20 ans	Linéaire	364 381	96 854		461 235
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique et mobilier	3 à 5 ans	Linéaire	363 022	168 829		531 851
Emballages récupérables et divers						
TOTAL immobilisations corporelles :			**727 403**	**265 682**		**993 085**
TOTAL GÉNÉRAL			**828 690**	**297 463**	**1 320**	**1 124 833**

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Amortissements
Ventilation des augmentations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Durée utilisation Taux	Mode amortissement	Amort début exercice	Ventilation des dotations			
				Complément réévaluation	Amortis linéaire	Amortis selon autre mode	Dotations exceptionnelles
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles	3 ans	Linéaire	101 287		31 781		
TOTAL immobilisations incorporelles :			**101 287**		**31 781**		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Instal. générales, agenc. construction							
Installations techn., mat. et outillages industriels							
Installations générales, agencements et divers	5 à 20 ans	Linéaire	364 381		96 854		
Matériel de transport							
Matériel de bureau et mobilier informatique	3 à 5 ans	Linéaire	363 022		168 829		
Emballages récupérables et divers							
TOTAL immobilisations corporelles :			**727 403**		**265 682**		
Frais d'acquisition des titres de participation							
TOTAL GÉNÉRAL			**828 690**		**297 463**		

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Amortissements
Ventilation des diminutions

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Ventilation des diminutions			
	Transférés actif circulant	Éléments cédés	Éléments mis hors service	Amort fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement et de développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		1 320		131 747
TOTAL immobilisations incorporelles :		**1 320**		**131 747**
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. générales, agenc. construction				
Installations techn., mat. et outillages industriels				
Installations générales, agencements et divers				461 235
Matériel de transport				
Matériel de bureau et mobilier informatique				531 851
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :				**993 085**
Frais d'acquisition des titres de participation				
TOTAL GÉNÉRAL		**1 320**		**1 124 833**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

État des échéances des créances

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	12 468 856		12 468 856
Prêts			
Autres immobilisations financières	197 076		197 076
TOTAL de l'actif immobilisé :	**12 665 932**		**12 665 932**
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 319 794	1 319 794	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	400	400	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 291	5 291	
État - Impôts sur les bénéfices	51 642	51 642	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	100 745	100 745	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	4 615 959		4 615 959
Débiteurs divers	35 078	35 078	
TOTAL de l'actif circulant :	**6 128 909**	**1 512 950**	**4 615 959**
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	96 696	96 696	
TOTAL GÉNÉRAL	**18 891 537**	**1 609 646**	**17 281 891**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

État des échéances des dettes

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	7 356 292	1 778 047	5 477 948	100 297
Emprunts et dettes financières divers	255 937		255 937	
Fournisseurs et comptes rattachés	513 187	513 187		
Personnel et comptes rattachés	227 256	227 256		
Sécurité sociale et autres organismes	188 434	188 434		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	219 024	219 024		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	12 916	12 916		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	8 718	8 718		
Groupe et associés	11 109 428	11 109 428		
Autres dettes	43 875	43 875		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GÉNÉRAL	**19 935 067**	**14 100 886**	**5 733 885**	**100 297**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Etats des stocks et en-cours

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

POSTES	Exercice N	Exercice N-1
Matières premières (et fournitures)		
Autres approvisionnements		
Matières consommables		
Fournitures consommables		
Emballages		
En-cours de production de biens		
Produits		
Travaux		
En-cours de production de services	42 136	
Etudes		
Prestations de services	42 136	
Stock de produits		
Produits intermédiaires		
Produits finis		
Produits résiduels (ou matières de récupération)		
Stock de marchandises	48 631	48 631
TOTAL	90 767	48 631

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Provisions Inscrites au Bilan

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges		100 000		100 000
Prov. pour garant. données aux clients				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligat. simil.	12 250	35 174	4 730	42 694
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immo.				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges	410 626		50 199	360 427
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	**422 876**	**135 174**	**54 929**	**503 121**

Prov. sur immobilisations incorporelles				
Prov. sur immobilisations corporelles				
Prov. sur immo. titres mis en équival.				
Prov. sur immo. titres de participation	4		1	3
Prov. sur autres immo. financières				
Provisions sur stocks et en cours	40 299			40 299
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	38 186	50 199	36 886	51 499
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	**78 489**	**50 199**	**36 887**	**91 801**

TOTAL GÉNÉRAL	**501 365**	**185 373**	**91 816**	**594 922**

Section 2.10 **Provisions et passifs éventuels**

Art. 832-13

Tableau des provisions

Rubriques (a)	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de		Montant à la clôture de l'exercice
			Utilisée	Non-utilisée	
Provisions pour risques	410 626	100 000	-	50 199	460 427
Provisions pour charges	12 250	35 174	2 536	2 194	42 694
Total	422 876	135 174	2 536	52 393	503 121

(a) À développer si nécessaire (le cas échéant, mettre en évidence, entre autres, les provisions pour engagements de retraite et avantages similaires, les provisions pour impôts, les provisions pour renouvellement des immobilisations concédées .).

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Dépréciations

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

RUBRIQUES	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				
Titres mis en équivalence				
Titres de participation	4		1	3
Autres immobilisations financières				
Stocks et en cours	40 299			40 299
Créances				
Autres provisions pour dépréciation	38 186	50 199	36 886	51 499
TOTAL GÉNÉRAL	**78 489**	**50 199**	**36 887**	**91 801**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Dépréciations de l'actif circulant

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

POSTES	Début exercice	Fin exercice	Justification
Stocks et en-cours			
Matières premières (et fournitures)			
Autres approvisionnements			
En-cours de production de biens			
En-cours de production de services		42 136	Opération en développement
Produits			
Marchandises			
Terrain	48 631	48 631	
Créances			
Créances			
TOTAL	48 631	90 767	

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Charges à Payer

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	103 563
Dettes fiscales et sociales	318 021
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	(150)
Autres dettes	1 287
TOTAL	**422 721**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Produits à Recevoir

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	111 250
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	111 250

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-

Tableau des Filiales et Participations au 31/12/2025

	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote part du capital détenue (en%)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Provisions (y compris pour risques et charges)	Montants des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat bénéfice net ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette						
	40 000	2 304 497	99,0%	39 600	39 600	-41			1 460 878	-95 750	59 400
	150 000	1 976 105	100,0%	1 524 490	1 524 490	0			7 522 399	-828 525	100 000
	158 547	4 374 325	100,0%	6 188 738	6 188 738	0			5 877 535	193 376	240 000
SEFI	101 000	5 984 703	100,0%	2 039 874	2 039 874	4 144 642			3 575 023	-268 089	50 000
RLA	446 960	1 009 371	100,0%	12 695 465	12 695 465	0			6 612 205	436 408	220 000
SAS SLCI DEMEURES	100 000	191	100,0%	100 000	100 000	891 671			504 840	2 801	0
SCI SLCI DEMEURES	1 000	0	94,0%	940	940	192			316 667	27 047	0
Villa Majolane	1 000	0	60,1%	601	601	-14 018			0	8 663	0
NOVALTO	1 000	0	60,1%	601	601	0			0	17 396	
CLOS DU VERGER	1 000	0	70,1%	701	701	0			0	46 425	
SCCV ESPRIT GERLAND	1 000	0	60,0%	600	600	-10			0	5 921	
SCCV LEON BLUM	1 000	0	60,1%	601	601	431 142			-1 599	54 045	
SCI COEUR DE VAISE	1 000	0	90,1%	901	901	-8 983			0	103	
HORIZON SAONE	1 000	0	70,0%	700	700	161 497			0	8 454	
THOIRY	1 000	0	99,0%	990	990	497 167			1 707 709	26 383	
LE 10 RUE GIGODOT	1 000	0	99,0%	990	990	639 768			951 535	14 513	
PAVILLON GRATTE CIEL	1 000	0	99,0%	990	990	680 733			305 609	-776	
LA BASTIDE	1 000	0	64,9%	649	649	278 264			73	-3 049	
ROSE SANTY	1 000	0	99,9%	999	999	440 948			5 103 602	159 258	
VILLA MAYOL	1 000	0	70,0%	700	700	294 141			2 636 303	-79 052	
VILLA SERENA	1 000	0	99,9%	999	999	2 970			0	9 635	
JARDIN A PART	1 000	0	99,0%	990	990	1 560 566			958 333	-64 705	
JARDIN FERRIERE	1 000	0	99,9%	999	999	351 300			1 734 982	125 716	
SCI CHÂTEAU MIGNEAU *	400	0	19,0%	76	76	0			0	-4 741	
LES ALLEES DOREES	1 000	0	99,9%	999	999	1 491 629			608 652	58 543	
PLAN DU LOUP	1 000	0	99,9%	999	999	176 928			0	2	
SOLIS	1 000	0	99,9%	999	999	170 035			0	-19 326	
BOURGOIN RTE DE GRENOBLE	0	0	99,9%	999	999	995 797			0	0	
18 RICHARD VITTON	0	0	99,9%	999	999	587 463			0	0	
BOURGOIN ANDRE MESSAGER	1 000	0	48,0%	480	480	108 679			0	19 434	
ARBRESLES PERI	1 000	0	49,0%	490	490	710 500			818 899	21 226	
GREZIEU LA LUERE	1 000	0	99,0%	990	990	843 935			0	-51 154	
MARSEILLE LIEUTAUD	1 000	0	66,0%	660	660	-660			0	0	
BORDEAUX COUNORD	1 000	0	49,0%	490	490	646 603					
Immo de France BFCA	422 499	225 288	100,0%	894 334	894 334	58 952			1 030 072	39 277	5 000
CARTALLIER	40 000	279 880	100,0%	609 800	609 800	-64 000			1 373 669	136 859	30 000
EVEN DU FOU	80 000	236 300	100,0%	1 350 000	1 350 000	-206 756			1 738 917	113 236	30 000
LAGRUE	58 700	447 779	100,0%	1 007 000	1 007 000	-326 309			1 712 069	9 225	90 000
PONTIM	37 000	189 171	100,0%	529 810	529 810	-95 101			1 109 672	14 026	15 000
IMMOBILIERE POUR L'HABITAT BFCA	303 348	18 510	100,0%	1	0	50 199			1 676 567	1 340 028	0
LE CLOS DE LA TOUR	1 500	0	90,0%	1 290	1 290	1 929			0	3 460	
Opera_Fontaine	13 500	0	90,0%	12 127	12 127	-592			0	-4 200	
VILLA VESONTIO	1 500	0	90,0%	1	0	41 574			0	-8 104	
Le Clos Montalembert	1 500	0	90,0%	1 350	1 350	0			0	0	
B - PARTICIPATIONS < 10% DU CAPITAL											
Caution mutuelle du CIF*	capital variable			791 127	791 127						
JARDIN DES LYS	1 500	0	10,0%	1	0	1 077			0	0	
TOTAL				27 807 140	27 807 137	15 543 831	0	0	49 334 611	1 463 991	839 400

** Données 2024 non connues à ce jour Les montants indiqués sont ceux de 2023*

SLCI PARTICIPATIONS

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Composition du Capital Social

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	190000	100
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	190000	100

Variation des Capitaux Propres

	31/12/2024	+	-	31/12/2025
Capital	19 000 000			19 000 000
PRIME/BONI DE FUSION	60 980			60 980
RESERVE LEGALE	1 900 000			1 900 000
AUTRES RESERVES (statutaires + autres)	7 246 316			7 246 316
RAN	4 248 594		- 857 117	3 391 477
RESULTAT 2024	257 117		- 257 117	-
RESULTAT 2025			- 1 026 574	- 1 026 574
	32 713 007	-	**- 2 140 808**	**30 572 199**

© Sage

Docusign Envelope ID: BE7D0889-9C1A-835B-816D-68813DAFEC50

Engagements Financiers

SLCI PARTICIPATIONS

Période du 01/01/25 au 31/12/25
Edition du 08/06/26
Devise d'édition

ENGAGEMENTS DONNÉS		Montant
Effets escomptés non échus		
Avals et cautions		1 882 628
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités		21 067
Autres engagements donnés :		5 560 208
Terrains sous compromis	2 860 208	
Nantissement	2 700 000	
TOTAL		**7 463 903**

ENGAGEMENTS RECUS		Montant
Avals et cautions et garanties		76 750
Autres engagements reçus :		8 215 422
Contrats de réservation signés en attente de signature	7 041 806	
Abandon de créance (Ex - CIBFCA)	1 173 616	
TOTAL		**8 292 172**

© Sage