Docusign Envelope ID: 3E8B4E38-087B-867A-83A5-2A9D55ECE19A

1 CHEMIN DES AMOUREUX
Société par actions simplifiée au capital de 4.837,90 euros
Siège social : 201 rue du faubourg Saint Honoré – 75008 Paris
900 590 498 RCS PARIS
(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
EN DATE DU 23 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six,
Et le 23 juin,
A 10 heures

Les associés de la Société se sont réunis au sein des locaux de SOHOMA sis au 201, rue du Faubourg Saint-Honoré - 75008 et par visioconférence, sur convocation faite par le Président de la Société (« **Assemblée Générale** »).

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée présent ou représenté en entrant en séance.

La société **CAGNAT & ASSOCIES**, Commissaire aux comptes, valablement convoquée, est absente et excusée.

Monsieur Timothée Hainguerlot, représentant de la société INVEST HOTEL SAINT TROPEZ MANAGEMENT, Président, préside la séance (« **Président** »).

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le Président de séance, permet de constater que le quorum requis pour la tenue de l'Assemblée générale est atteint.

Le Président de séance constate que l'Assemblée générale, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Le Président de séance dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- La feuille de présence à l'assemblée ;
- Le rapport d'activité du Président à l'assemblée ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes ;
- Les comptes annuels de l'exercice clos au 31.12.2025 ;
- Le texte des projets de résolutions proposées à l'assemblée.

Puis, le Président déclare que son rapport, les textes des projets de résolutions proposées, les rapports du Commissaire aux comptes ainsi que tous les autres documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés, au siège social, à compter de la convocation de l'assemblée et que la Société a fait droit aux demandes de documents qui lui ont été adressées.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Ratification de la convocation ;
- Lecture du rapport de gestion du Président ;
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31.12.2025 ;
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31.12.2025 et quitus au Président ;
- Affectation du résultat ;
- Apurement du report à nouveau débiteur par imputation sur le compte « *Primes d'émission, de fusion, d'apport* » ;

Docusign Envelope ID: 3E8B4E38-087B-867A-83A5-2A9D55ECE19A

- Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs pour formalités.

Le Président de séance donne lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes. Ces lectures terminées, le Président de séance ouvre la discussion et répond à toutes questions.

Personne ne demandant la parole, le Président de séance met successivement aux voix les résolutions suivantes :

RESOLUTION PRELIMINAIRE
(Ratification de la convocation)

L'Assemblée Générale et chacun des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, **déclarent** :

- avoir pris connaissance en temps utile des rapports du Président et du Commissaire aux comptes de la Société ;
- ratifier expressément et sans réserve le mode de convocation utilisé par le Président à l'occasion de la présente Assemblée Générale ;
- renoncer au titre de la présente Assemblée Générale à se prévaloir des nullités légales pouvant découler de la date d'établissement, de dépôt et de mise à disposition des documents requis par la loi, les règlements et les statuts, ainsi que des modalités de convocation et de tenue de ladite Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale et chacun des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance **déclarent** en outre, et **reconnaissent** sans réserve aucune, que les associés ont eu la possibilité à l'occasion de cette Assemblée Générale de la Société, d'exercer le droit à l'information qui leur est reconnu par la loi, les règlements et les statuts.

PREMIERE RESOLUTION
(Approbation des comptes et quitus au Président et au Directeur Général)

L'Assemblée Générale,

Après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président relatif à l'exercice clos le 31.12.2025**,**

approuve les comptes annuels dudit exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de (3.566.328) euros.

En conséquence, l'Assemblée Générale **donne** à chacun du Président et du Directeur Général entier quitus et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Conformément à l'article 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale **prend acte** du fait que les comptes de l'exercice écoulé font ressortir les charges non déductibles du résultat fiscal suivantes :

- Amendes et pénalités : 14.542 €.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés

DEUXIEME RESOLUTION
(Affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, **décide** d'affecter la perte de l'exercice s'élevant à (3.566.328) euros de la manière suivante :

Origine :

- Perte de l'exercice : (3.566.328) euros
- Report à nouveau antérieur : (2.141.419) euros

Docusign Envelope ID: 3E8B4E38-087B-867A-83A5-2A9D55ECE19A

Affectation :

- Au compte « *Report à nouveau* » : (3.566.328) euros

Le compte « *Report à nouveau* » est porté à la somme négative de (5.707.747) euros.

Du fait de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à la somme de 11.968.952 euros.

L'Assemblée Générale **prend acte**, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes depuis la constitution de la Société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés

TROISIEME RESOLUTION

(Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce,

approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés

QUATRIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour formalités)

L'Assemblée Générale, **donne** tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés

RESOLUTION COMPLEMENTAIRE

(Apurement du report à nouveau débiteur par imputation sur le compte « Primes d'émission, de fusion, d'apport »)

L'Assemblée Générale, décide d'imputer intégralement le report à nouveau débiteur, s'élevant à (5.707.747) euros après affectation du résultat de l'exercice conformément à la deuxième résolution ci-dessus, sur le compte « *Primes d'émission, de fusion, d'apport* ».

En conséquence, le compte « *Report à nouveau* » est ramené à zéro euro et le compte « *Primes d'émission, de fusion, d'apport* » est ramené de 17.673.275 euros à 11.965.528 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés

* * *

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président.

Signé par :
Timothée Hainguerlot
195AE16DFA1A45D...

Le Président
INVEST HOTEL SAINT TROPEZ MANAGEMENT
Représentée par THIC
Elle-même représentée par Monsieur Timothée Hainguerlot

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

In Extenso
PME

SAS 1 CHEMIN DES AMOUREUX

Comptes annuels
Bilan au 31/12/2025

RUE DU FAUBOURG SAINT-HONORE
75008 PARIS
SIRET : 90059049800029

Signé par :
Timothée Hainguerlot
195AE16DFA1A45D...

Comptes certifiés
conformes

Signé par Marie-Cecile Galoyer
Le 15 juin 2026

In Extenso
signature électronique
doc_YvLq
tx_wrOVBLqK7VQ0

IN EXTENSO TOURS NORD
350 RUE HENRI POTEZ
37210 PARCAY-MESLAY

Tél : 02 47 87 48 00

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Comptes annuels

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Instal. techniques, matériel et outillages indus.					
Autres immobilisations corporelles					
Immo. corp. en cours, avances et acomptes		43 489 957		43 489 957	35 313 901
Immobilisations financières (1)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	**43 489 957**		**43 489 957**	**35 313 901**
Actif circulant					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (2)					
Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances		2 380 766		2 380 766	2 540 057
Charges constatées d'avance		11 097		11 097	11 525
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		3 715 037		3 715 037	3 488 626
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	**6 106 900**		**6 106 900**	**6 040 208**
Frais d'émission des emprunts	V				
Primes de remboursement des emprunts	VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		**49 596 857**		**49 596 857**	**41 354 109**

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
			Total	Total
Capitaux propres				
Capital	(dont versé)	3 425	3 425	2 558
Primes d'émission, de fusion, d'apport			17 673 275	11 236 987
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			-2 141 419	967 390
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			-3 566 328	-3 108 809
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I			**11 968 952**	**9 098 126**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires			6 653 058	6 031 212
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			28 291 567	24 008 973
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			108 043	56 661
Dettes fiscales et sociales			321 540	106 752
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			2 201 450	1 928 947
Autres dettes			52 248	123 439
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III			**37 627 905**	**32 255 983**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		**IV**		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)			**49 596 857**	**41 354 109**
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			3 961 438	4 427 609
(2) Dont emprunts participatifs				

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Compte de résultat

Compte de résultat		Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Montant net du chiffres d'affaires				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			986	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			**986**	**3**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			645	
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (1)			500 189	799 700
Impôts, taxes et versements assimilés			214 344	379 903
Salaires			35 346	
Cotisations sociales			15 285	
Dotations aux amortissement sur immobilisations				
Dépréciations sur immobilisations				
Dépréciations sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			32 821	4
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			**798 631**	**1 179 607**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-797 645**	**-1 179 603**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée **III**				
Perte supportée ou bénéfice transféré **IV**				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)			195	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)			114 954	33
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			**115 148**	**33**

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (3)		2 046 153	1 976 998
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	VI	**2 046 153**	**1 976 998**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		**-1 931 005**	**-1 976 965**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**-2 728 649**	**-3 156 569**
Produits exceptionnels	**VII**		61 761
Charges exceptionnelles	**VIII**	837 679	14 001
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**-837 679**	**47 760**
Participation des salariés aux résultats	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		**116 135**	**61 797**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**3 682 463**	**3 170 606**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		**-3 566 328**	**-3 108 809**

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

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 49 596 857 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : -3 566 328 Euros.

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

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

PRESENTATION GENERALE

Activité de l'entreprise :

Résidence hôtelière

Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise :

Saint- Tropez

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 49 596 857 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -3 566 328 Euros.

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

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

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

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

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

Faits caractéristiques

Au cours de l'exercice 2025, la société a poursuivi la réhabilitation de l'ensemble immobilier acquis, destiné à l'exploitation hôtelière. À la clôture de l'exercice, les travaux n'étaient pas achevés et l'actif n'était pas encore prêt à être mis en service ; en conséquence, les dépenses directement attribuables au projet ont été comptabilisées en immobilisations corporelles en cours.

Par ailleurs, la société a connu plusieurs événements structurants ayant un impact significatif sur sa situation financière et sa gouvernance, notamment la réalisation de deux augmentations de capital en numéraire au cours de l'exercice. La première, décidée en juillet 2025, a donné lieu à l'émission de 2 479 actions ordinaires nouvelles pour un montant total de 1 841 202,88 euros, assorti d'une prime d'émission significative, et a été intégralement souscrite par les investisseurs financiers, l'associé historique ayant renoncé à son droit préférentiel de souscription. La seconde, décidée en décembre 2025, a conduit à l'émission de 6 188 actions ordinaires nouvelles pour un montant total de 4 595 951,36 euros, également assorti d'une prime d'émission, portant le capital social à 3 424,70 euros. Ces opérations ont permis un renforcement substantiel des capitaux propres et une amélioration de la structure financière de la société afin de soutenir le financement du projet hôtelier.

Enfin, la société a conclu en juillet 2025 un protocole transactionnel réitératif mettant fin à l'ensemble des litiges l'opposant à un ancien partenaire opérationnel. Ce protocole a entraîné la sortie définitive de cet associé du capital, la résiliation des contrats antérieurs, ainsi que la comptabilisation d'une indemnité transactionnelle ferme de 750 000 euros au titre de l'exercice. Le protocole prévoit également le versement d'une indemnité complémentaire conditionnelle de 750 000 euros, subordonnée à l'ouverture effective de l'établissement hôtelier, laquelle n'a pas été comptabilisée à la clôture et fait l'objet d'une information en engagements hors bilan.

L'ensemble de ces opérations a permis de sécuriser juridiquement le projet, de simplifier la structure actionnariale et de restaurer la visibilité financière de la société.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a procédé, en date du 16 février 2026, à une augmentation de capital en numéraire d'un montant d'environ 11,36 M€, assortie d'une prime d'émission significative, ayant porté le capital social à 4 837,90 €.

Au cours du même exercice, la société a également poursuivi la structuration juridique du projet, avec notamment :

- l'intégration de créances de la société MDF Patrimoine,
- la refonte intégrale des statuts,
- a mise à jour du pacte d'associés,
- ainsi que la nomination d'un Directeur Général.

Ces événements, intervenus postérieurement à la clôture, sont sans incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Méthode des coûts historiques

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

Changements comptables

Changement de méthode lié à l'application de la nouvelle réglementation comptable.

A compter du 1er janvier 2025, l'application pour la première fois du règlement ANC 2022-06 modifiant le règlement ANC 2014-03 entraine des changements de comptabilisation et de présentation. Les principaux changements opérés sont les suivants :

Changements de comptabilisation :

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

- En terme de résultat exceptionnel :

  - Les opérations de cessions/sorties d'immobilisations figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation (ou dans le résultat financier s'il s'agit d'immobilisations financières) ;
  - Les quotes-parts de subventions d'investissement virées au compte de résultat figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation ;
  - Le périmètre du résultat exceptionnel est réduit aux événements majeurs et significatifs (les autres événements étant désormais traduits dans le résultat d'exploitation).

- Suppression des transferts de charges dans le résultat d'exploitation et le résultat financier :

  - Les refacturations diverses figurent désormais dans les rubriques de produits par nature ;
  - Les remboursements reçus des organismes sociaux en cas d'arrêt maladie, de congés de parentalité ou d'accident du travail figurent en compensation de charges de personnel.

Changement de présentation :

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

- Présentation du compte de résultat :

  - Le résultat exceptionnel est synthétisé sur 2 lignes « charges et produits exceptionnels » dans le compte de résultat ;
  - Les transferts de charges N-1 ont été regroupés dans la colonne N-1 sur la ligne « reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » .

- Présentation du bilan :

  - Les frais d'établissement sont présentés dans un total séparé de l'actif (et non dans le total des immobilisations) ;
  - Les charges constatées d'avance sont totalisées dans les créances ;
  - Les avances et acomptes sont regroupés dans les immobilisations en cours (corporelles ou incorporelles).

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

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

Immobilisations corporelles

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

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Immobilisations en cours

La société poursuit la réhabilitation de l'ensemble immobilier acquis, destiné à l'exploitation hôtelière. À la clôture de l'exercice, les travaux n'étaient pas achevés et l'actif n'était pas encore prêt à être mis en service. Les dépenses directement attribuables au projet ont été comptabilisées en immobilisations corporelles en cours. Aucun amortissement n'a été constaté à ce titre.

Dans le cadre de la reprise des comptes et de l'analyse des opérations liées au projet de réhabilitation, la société a procédé à un reclassement de certaines dépenses initialement comptabilisées en compte 238 – Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles au 31 décembre 2024, vers des comptes 231 – Immobilisations corporelles en cours, apparaissant plus appropriés au regard de leur nature.

Ce reclassement a été effectué afin de mieux refléter la réalité économique des opérations, ces dépenses étant directement attribuables à la production et à la mise en état de fonctionnement de l'actif immobilier en cours de réhabilitation.
Il s'inscrit dans un objectif de présentation plus fidèle des comptes, en cohérence avec l'avancement du projet à la clôture de l'exercice.

Il est précisé que ce traitement repose sur les éléments disponibles à ce jour et pourra, le cas échéant, être ajusté à la lumière de l'analyse des pièces justificatives complémentaires.

Les dépenses engagées au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 8 176 k€ euros, portant le montant total des immobilisations en cours depuis l'origine du projet à 43 489 k€ euros.

Créances

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

Engagements en matière de départ à la retraite

Les informations nécessaires au calcul de la dette actuarielle au 31 décembre 2025 n'ayant pas été portées à notre connaissance, nous ne sommes pas en mesure d'en communiquer le montant.

Résultat exceptionnel

Au cours de l'exercice 2025, la société a comptabilisé une charge exceptionnelle de 750 000 euros correspondant à une indemnité transactionnelle versée dans le cadre d'un protocole conclu en juillet 2025 avec un ancien partenaire opérationnel. Cet accord a permis de mettre fin de manière définitive aux litiges existants et d'organiser la résiliation des contrats antérieurs.
Compte tenu de son caractère non récurrent et de sa nature distincte de l'activité courante, cette opération a été enregistrée en résultat exceptionnel.

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	3
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	**3**

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	25 580	8 667		34 247	0.10000	3 425
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
					TOTAL	**3 425**

Détail des autres actions / parts sociales

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

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques		Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes :	- Auprès d'établissements de crédit	27 569 543	27 569 543	43 391 088
	- Divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés			
	- Fiscales et sociales			
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes				
	TOTAL	**27 569 543**	**27 569 543**	**43 391 088**

Commentaires :

Sûretés bancaires usuelles liées au financement du projet immobilier.

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	35 313 901	8 077 187		43 489 957
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**35 313 901**	**8 077 187**		**43 489 957**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	**35 313 901**	**8 077 187**		**43 489 957**

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements				Entrées
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles	8 077 187			8 077 187		
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL	**8 077 187**			**8 077 187**		

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements				Sorties
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL						

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

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

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des provisions

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

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des dépréciations

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

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des créances

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 276 589	1 276 589	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 104 177	1 104 177	
Charges constatées d'avance	11 097	11 097	
TOTAL	**2 391 863**	**2 391 863**	

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

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Etat des dettes

Dettes		Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
			Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)		6 653 058	556 134		6 096 924
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	- A 1 an max. à l'origine	722 023	722 023		
	- A plus d'1 an à l'origine	27 569 543		5 668 786	21 900 757
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés		108 043	108 043		
Personnel et comptes rattachés		2 171	2 171		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		13 285	13 285		
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		72 224	72 224		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés		233 860	233 860		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 201 450	2 201 450		
Groupe et associés (2)		23 248	23 248		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		29 000	29 000		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL	**37 627 905**	**3 961 438**	**5 668 786**	**27 997 681**

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 4 702 994

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Commentaires :

La société bénéficie de financements bancaires à long terme ainsi que d'un emprunt obligataire subordonné destiné au financement du projet immobilier. Ces financements sont assortis de sûretés et de clauses contractuelles usuelles.

La société a également émis des obligations convertibles en actions (OCA), comptabilisées en dettes financières à la clôture de l'exercice, susceptibles d'être converties en capital selon les modalités contractuelles prévues.

Par ailleurs, la société a conclu une convention -cadre relative à des opérations de couverture du risque de taux liées à ses financements. Les flux afférents sont comptabilisés en charges ou produits financiers. Cette convention n'a pas d'impact direct au bilan mais peut donner lieu à un ajustement financier en cas de résiliation anticipée des financements.

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	559 929	505 366
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		5 893
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 120	21 079
Dettes fiscales et sociales	234 214	102 118
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	66 487	
Autres dettes		
TOTAL	**902 751**	**634 456**

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	559 929.48	505 365.89
16380000 INTERETS COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	559 929.48	
16883000 INTERETS COURUS / AUTRES EMP. OBLIG		505 365.89
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		5 892.78
51860000 INTERETS COURUS A PAYER		5 892.78
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 120.00	21 079.20
40810000 FRS FACT. NON PARVENUES	42 120.00	21 079.20
Dettes fiscales et sociales	234 214.15	102 118.00
42820000 DETTES PROV./CONGES PAYES	2 171.15	
43820000 DETTE PROV.CH.SOC/CP	964.14	
44810000 ETAT - CHARGE A PAYER	231 078.86	
44860000 ETAT - CHARGES A PAYER		102 118.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	66 487.20	
40840000 FOURN.IMMO.FACT.NON PARV.	66 487.20	
Autres dettes		
TOTAL	**902 750.83**	**634 455.87**

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
	TOTAL		

Charges constatées d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Charges :	- D'exploitation	11 097	11 525
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
	TOTAL	**11 097**	**11 525**

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
INDEMNITE TRANSACTIONNELLE FERME PROTOCOLE 07-2025	750 000	
SOLDE COMPTE COURRANT ANCIEN ASSOCIE (PROTOLE TRANSACT	87 679	
TOTAL	**837 679**	

Commentaires : néant

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Total	

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Engagements hors bilan

Engagements hors bilan	Donnés	Reçus
Avals, cautionnements et garanties		
Sûretés		
Créances cédées non échues		
dont effet de commerce escomptés non échus		
Cessions de créances Dailly et affacturage		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Portage et autres engagements sur titres de capital		
Engagements consentis de manière conditionnelle	750 000	
Engagements de retraite et avantages similaires		
Autres engagements		
TOTAL	**750 000**	

Commentaires :

Indemnité transactionnelle conditionnelle : 750 000 €
Sûretés consenties aux établissements bancaires dans le cadre des financements (hypothèques, nantissements, cessions de créances, etc.)

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaires	Honoraires de certification des comptes	Honoraires autres
CAGNAT ET ASSOCIES - 14 Rue Pelouze - 75008 PARIS		13 000	5 965
	TOTAL	13 000	5 965

Commentaires : néant

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Bilan Actif N-1
(version arrêtée et publiée)

Bilan Actif	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé	
Actif immobilisé	
Immobilisations incorporelles	
Frais d'établissement	
Frais de développement	
Concessions, brevets et droits similaires	
Fonds commercial (1)	
Autres immobilisations incorporelles	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	
Immobilisations corporelles	
Terrains	
Constructions	
Installations techniques, matériel et outillages industriels	
Autres immobilisations corporelles	
Immobilisations en cours	
Avances et acomptes	35 313 901
Immobilisations financières (2)	
Participations évaluées selon mise en équivalence	
Autres participations	
Créances rattachées à des participations	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	
Autres titres immobilisés	
Prêts	
Autres immobilisations financières	
ACTIF IMMOBILISÉ	35 313 901
Actif circulant	
Stocks et en-cours	
Matières premières, autres approvisionnements	
En-cours de production : - De biens	
En-cours de production : - De services	
Produits intermédiaires et finis	
Marchandises	
Avances et acomptes versés sur commande	
Créances (3)	
Clients et comptes rattachés	
Autres	2 540 057
Capital souscrit et appelé, non versé	
Valeurs mobilières de placement	
Actions propres	
Autres titres	
Instruments de trésorerie	
Disponibilités	**3 488 626**
Charges constatées d'avance (3)	**11 525**
ACTIF CIRCULANT	6 040 208
Frais d'émission d'emprunts à étaler	
Primes de remboursement des obligations	
Écarts de conversion actif	
TOTAL ACTIF	41 354 109

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

Bilan Passif N-1
(version arrêtée et publiée)

Bilan Passif		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)		2 558
Prime d'émission, de fusion, d'apport		11 236 987
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :	- Légale	
	- Statutaires ou contractuelles	
	- Réglementées	
	- Autres	
Report à nouveau		967 390
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		**-3 108 809**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	CAPITAUX PROPRES	9 098 126
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
	AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :	- Risques	
	- Charges	
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		6 031 212
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit (2)	24 008 973
	- Financières divers (3)	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés	56 661
	- Fiscales et sociales	106 752
	- Sur immobilisations et comptes rattachés	1 928 947
Autres dettes		123 439
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
	EMPRUNTS ET DETTES	32 255 983
Écarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	41 354 109
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an		4 427 609
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		712 897
(3) Dont emprunts participatifs		

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

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

Compte de résultat		Au 31/12/2024
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue :	- De biens	
	- De services	
	Chiffre d'affaires net	
Production :	- Stockée	
	- Immobilisée	
Subventions d'exploitation reçues		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges		
Autres produits		3
	PRODUITS D'EXPLOITATION	3
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stocks (marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes *		799 700
Impôts, taxes et versements assimilés		379 903
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations	
	- Dépréciations sur immobilisations	
	- Dépréciations sur actif circulant	
	- Provisions pour risques et charges	
Autres charges		4
	CHARGES D'EXPLOITATION	1 179 607
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier	
	- Redevances de crédit-bail immobilier	
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 179 603
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participation (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		33
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	PRODUITS FINANCIERS	33
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		1 976 998
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	CHARGES FINANCIÈRES	1 976 998
	RÉSULTAT FINANCIER	-1 976 965
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-3 156 569

Docusign Envelope ID: ED6542D1-B0FD-8F47-8371-AA17C152EA1D

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

Compte de résultat (suite)		Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		61 761
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	61 761
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		8 376
Sur opérations en capital		5 625
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	14 001
	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	47 760
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
	TOTAL DES PRODUITS	61 797
	TOTAL DES CHARGES	3 170 606
	BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-3 108 809
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		61 761
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

1 CHEMIN DES AMOUREUX

Société par Actions Simplifiée au capital de 4 837,90 €
Siège social 201, rue du Faubourg Saint Honoré – 75008 PARIS
RCS PARIS 900 590 498

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

14, rue Pelouze . 75008 Paris . Tél. +33 (0)1 45 22 84 45 . Fax +33 (0)1 45 22 80 33 . E.mail : contact@cagnat-associes.com
Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
Société par actions simplifiée au capital de 150 000 euros R.C.S. PARIS 342 965 985 N.I.I. FR 52 342 965 985

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

À l'Assemblée générale de la société 1 CHEMIN DES AMOUREUX,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 1 CHEMIN DES AMOUREUX 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 » de l'annexe des comptes annuels qui expose le changement de méthode comptable relatif à l'application du règlement n° 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables.

Justification des appréciations

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

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.

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.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du code de commerce ne sont pas mentionnée dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que le présent rapport n'a pu être mis à la disposition des Associés dans le délai prescrit par les statuts, les informations et documents nécessaires à son établissement nous ayant été communiqués tardivement.

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.

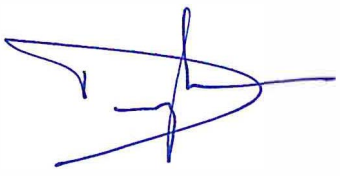
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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.

Paris, le 16 juin 2026

Le Commissaire aux comptes

CAGNAT & Associés



Frédéric DROUGARD

Bilan Actif

Bilan Actif		Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
		Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé	I				
Frais d'établissement	II				
Actif immobilisé					
Immobilisations incorporelles					
Frais de développement					
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes					
Immobilisations corporelles					
Terrains					
Constructions					
Instal. techniques, matériel et outillages indus.					
Autres immobilisations corporelles					
Immo. corp. en cours, avances et acomptes		43 489 957		43 489 957	35 313 901
Immobilisations financières (1)					
Participations					
Créances rattachées à des participations					
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	III	**43 489 957**		**43 489 957**	**35 313 901**
Actif circulant					
Stocks et en-cours					
Matières premières et autres approvisionnements					
En-cours de production					
Produits finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Créances (2)					
Créances clients et comptes rattachés					
Autres créances		2 380 766		2 380 766	2 540 057
Charges constatées d'avance		11 097		11 097	11 525
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Actions propres					
Autres titres					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Disponibilités		3 715 037		3 715 037	3 488 626
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT	IV	**6 106 900**		**6 106 900**	**6 040 208**
Frais d'émission des emprunts	V				
Primes de remboursement des emprunts	VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif	VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)		**49 596 857**		**49 596 857**	**41 354 109**

(1) Dont à moins d'un an

(2) Dont à moins d'un an

Bilan Passif

Bilan Passif			Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
			Total	Total
Capitaux propres				
Capital	(dont versé)	3 425	3 425	2 558
Primes d'émission, de fusion, d'apport			17 673 275	11 236 987
Écarts de réévaluation				
Écart d'équivalence				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			-2 141 419	967 390
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)			-3 566 328	-3 108 809
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I			**11 968 952**	**9 098 126**
Autres fonds propres				
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
Autres				
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL DES PROVISIONS II				
Emprunts et dettes (1)				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires			6 653 058	6 031 212
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			28 291 567	24 008 973
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Instruments financiers à terme				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			108 043	56 661
Dettes fiscales et sociales			321 540	106 752
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			2 201 450	1 928 947
Autres dettes			52 248	123 439
Produits constatés d'avance				
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III			**37 627 905**	**32 255 983**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif		**IV**		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)			**49 596 857**	**41 354 109**
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)			3 961 438	4 427 609
(2) Dont emprunts participatifs				

Compte de résultat

Compte de résultat		Du 01/01/2025 au 31/12/2025		Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
Montant net du chiffres d'affaires				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			986	3
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			**986**	**3**
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			645	
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (1)			500 189	799 700
Impôts, taxes et versements assimilés			214 344	379 903
Salaires			35 346	
Cotisations sociales			15 285	
Dotations aux amortissement sur immobilisations				
Dépréciations sur immobilisations				
Dépréciations sur actif circulant				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			32 821	4
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			**798 631**	**1 179 607**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-797 645**	**-1 179 603**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée **III**				
Perte supportée ou bénéfice transféré **IV**				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)			195	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)			114 954	33
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			**115 148**	**33**

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
		Total	Total
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			
Intérêts et charges assimilées (3)		2 046 153	1 976 998
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie			
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES	VI	**2 046 153**	**1 976 998**
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)		**-1 931 005**	**-1 976 965**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)		**-2 728 649**	**-3 156 569**
Produits exceptionnels	**VII**		61 761
Charges exceptionnelles	**VIII**	837 679	14 001
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**-837 679**	**47 760**
Participation des salariés aux résultats	**IX**		
Impôts sur les bénéfices	**X**		
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)		**116 135**	**61 797**
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)		**3 682 463**	**3 170 606**
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)		**-3 566 328**	**-3 108 809**

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

(2) Dont produits concernant les entités liées

(3) Dont intérêts concernant les entités liées

ANNEXE

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 49 596 857 Euros, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de : -3 566 328 Euros.

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

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

PRESENTATION GENERALE

Activité de l'entreprise :

Résidence hôtelière

Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise :

Saint- Tropez

Règles et méthodes comptables

Pour les personnes morales

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

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 49 596 857 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -3 566 328 Euros.

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

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

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

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

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

Faits caractéristiques

Au cours de l'exercice 2025, la société a poursuivi la réhabilitation de l'ensemble immobilier acquis, destiné à l'exploitation hôtelière. À la clôture de l'exercice, les travaux n'étaient pas achevés et l'actif n'était pas encore prêt à être mis en service ; en conséquence, les dépenses directement attribuables au projet ont été comptabilisées en immobilisations corporelles en cours.

Par ailleurs, la société a connu plusieurs événements structurants ayant un impact significatif sur sa situation financière et sa gouvernance, notamment la réalisation de deux augmentations de capital en numéraire au cours de l'exercice. La première, décidée en juillet 2025, a donné lieu à l'émission de 2 479 actions ordinaires nouvelles pour un montant total de 1 841 202,88 euros, assorti d'une prime d'émission significative, et a été intégralement souscrite par les investisseurs financiers, l'associé historique ayant renoncé à son droit préférentiel de souscription. La seconde, décidée en décembre 2025, a conduit à l'émission de 6 188 actions ordinaires nouvelles pour un montant total de 4 595 951,36 euros, également assorti d'une prime d'émission, portant le capital social à 3 424,70 euros. Ces opérations ont permis un renforcement substantiel des capitaux propres et une amélioration de la structure financière de la société afin de soutenir le financement du projet hôtelier.

Enfin, la société a conclu en juillet 2025 un protocole transactionnel réitératif mettant fin à l'ensemble des litiges l'opposant à un ancien partenaire opérationnel. Ce protocole a entraîné la sortie définitive de cet associé du capital, la résiliation des contrats antérieurs, ainsi que la comptabilisation d'une indemnité transactionnelle ferme de 750 000 euros au titre de l'exercice. Le protocole prévoit également le versement d'une indemnité complémentaire conditionnelle de 750 000 euros, subordonnée à l'ouverture effective de l'établissement hôtelier, laquelle n'a pas été comptabilisée à la clôture et fait l'objet d'une information en engagements hors bilan.

L'ensemble de ces opérations a permis de sécuriser juridiquement le projet, de simplifier la structure actionnariale et de restaurer la visibilité financière de la société.

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Postérieurement à la clôture de l'exercice, la société a procédé, en date du 16 février 2026, à une augmentation de capital en numéraire d'un montant d'environ 11,36 M€, assortie d'une prime d'émission significative, ayant porté le capital social à 4 837,90 €.

Au cours du même exercice, la société a également poursuivi la structuration juridique du projet, avec notamment :

- l'intégration de créances de la société MDF Patrimoine,
- la refonte intégrale des statuts,
- a mise à jour du pacte d'associés,
- ainsi que la nomination d'un Directeur Général.

Ces événements, intervenus postérieurement à la clôture, sont sans incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025.

Méthode des coûts historiques

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

Changements comptables

Changement de méthode lié à l'application de la nouvelle réglementation comptable.

A compter du 1er janvier 2025, l'application pour la première fois du règlement ANC 2022-06 modifiant le règlement ANC 2014-03 entraine des changements de comptabilisation et de présentation. Les principaux changements opérés sont les suivants :

Changements de comptabilisation :

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

- En terme de résultat exceptionnel :

  - Les opérations de cessions/sorties d'immobilisations figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation (ou dans le résultat financier s'il s'agit d'immobilisations financières) ;
  - Les quotes-parts de subventions d'investissement virées au compte de résultat figurent en 2025 dans le résultat d'exploitation ;
  - Le périmètre du résultat exceptionnel est réduit aux événements majeurs et significatifs (les autres événements étant désormais traduits dans le résultat d'exploitation).

- Suppression des transferts de charges dans le résultat d'exploitation et le résultat financier :

  - Les refacturations diverses figurent désormais dans les rubriques de produits par nature ;
  - Les remboursements reçus des organismes sociaux en cas d'arrêt maladie, de congés de parentalité ou d'accident du travail figurent en compensation de charges de personnel.

Changement de présentation :

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

- Présentation du compte de résultat :

  - Le résultat exceptionnel est synthétisé sur 2 lignes « charges et produits exceptionnels » dans le compte de résultat ;
  - Les transferts de charges N-1 ont été regroupés dans la colonne N-1 sur la ligne « reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » .

- Présentation du bilan :

  - Les frais d'établissement sont présentés dans un total séparé de l'actif (et non dans le total des immobilisations) ;
  - Les charges constatées d'avance sont totalisées dans les créances ;
  - Les avances et acomptes sont regroupés dans les immobilisations en cours (corporelles ou incorporelles).

Informations relatives aux opérations inscrites au bilan et compte de résultat

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

Immobilisations corporelles

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

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue.

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Immobilisations en cours

La société poursuit la réhabilitation de l'ensemble immobilier acquis, destiné à l'exploitation hôtelière. À la clôture de l'exercice, les travaux n'étaient pas achevés et l'actif n'était pas encore prêt à être mis en service. Les dépenses directement attribuables au projet ont été comptabilisées en immobilisations corporelles en cours. Aucun amortissement n'a été constaté à ce titre.

Dans le cadre de la reprise des comptes et de l'analyse des opérations liées au projet de réhabilitation, la société a procédé à un reclassement de certaines dépenses initialement comptabilisées en compte 238 – Avances et acomptes versés sur commandes d'immobilisations corporelles au 31 décembre 2024, vers des comptes 231 – Immobilisations corporelles en cours, apparaissant plus appropriés au regard de leur nature.

Ce reclassement a été effectué afin de mieux refléter la réalité économique des opérations, ces dépenses étant directement attribuables à la production et à la mise en état de fonctionnement de l'actif immobilier en cours de réhabilitation.
Il s'inscrit dans un objectif de présentation plus fidèle des comptes, en cohérence avec l'avancement du projet à la clôture de l'exercice.

Il est précisé que ce traitement repose sur les éléments disponibles à ce jour et pourra, le cas échéant, être ajusté à la lumière de l'analyse des pièces justificatives complémentaires.

Les dépenses engagées au titre de l'exercice 2025 s'élèvent à 8 176 k€ euros, portant le montant total des immobilisations en cours depuis l'origine du projet à 43 489 k€ euros.

Créances

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

Engagements en matière de départ à la retraite

Les informations nécessaires au calcul de la dette actuarielle au 31 décembre 2025 n'ayant pas été portées à notre connaissance, nous ne sommes pas en mesure d'en communiquer le montant.

Résultat exceptionnel

Au cours de l'exercice 2025, la société a comptabilisé une charge exceptionnelle de 750 000 euros correspondant à une indemnité transactionnelle versée dans le cadre d'un protocole conclu en juillet 2025 avec un ancien partenaire opérationnel. Cet accord a permis de mettre fin de manière définitive aux litiges existants et d'organiser la résiliation des contrats antérieurs.
Compte tenu de son caractère non récurrent et de sa nature distincte de l'activité courante, cette opération a été enregistrée en résultat exceptionnel.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés
Cadres	3
Agents de maîtrise et techniciens	
Employés	
Ouvriers	
Apprentis sous contrat	
TOTAL	**3**

Commentaires : néant

Capital

Catégorie d'actions / parts sociales	Nombre au début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Nombre à la fin de l'exercice	Valeur nominale	Montant en Euros
Actions ordinaires	25 580	8 667		34 247	0.10000	3 425
Actions à droit de vote double						
Actions à dividendes prioritaires						
Actions de priorité						
Actions de jouissance						
Autres actions / parts sociales						
					TOTAL	**3 425**

Détail des autres actions / parts sociales

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

Commentaires : néant

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques		Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs comptables nettes des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes :	- Auprès d'établissements de crédit	27 569 543	27 569 543	43 391 088
	- Divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes :	- Fournisseurs et comptes rattachés			
	- Fiscales et sociales			
	- Sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes				
	TOTAL	**27 569 543**	**27 569 543**	**43 391 088**

Commentaires :

Sûretés bancaires usuelles liées au financement du projet immobilier.

Etat des immobilisations

État des immobilisations	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	35 313 901	8 077 187		43 489 957
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**35 313 901**	**8 077 187**		**43 489 957**
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
TOTAL GÉNÉRAL	**35 313 901**	**8 077 187**		**43 489 957**

Augmentations	Augmentations de l'exercice	Ventilation des augmentations				
		Virements				Entrées
		De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles	8 077 187			8 077 187		
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL	**8 077 187**			**8 077 187**		

Diminutions	Diminutions de l'exercice	Ventilation des diminutions				
		Virements				Sorties
		De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Total immobilisations incorporelles						
Total immobilisations corporelles						
Total immobilisations financières						
TOTAL GÉNÉRAL						

Commentaires : néant

Etat des amortissements

État des amortissements	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement ou fourchette retenue	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles						
Frais de développement						
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
Immobilisations corporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillages industriels						
Autres immobilisations corporelles						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES						
Immobilisations financières						
TOTAL DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES						
TOTAL GÉNÉRAL						

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

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

Commentaires : néant

Etat des provisions

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

Commentaires : néant

Etat des dépréciations

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

Commentaires : néant

Etat des créances

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	1 276 589	1 276 589	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupe et associés (2)			
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	1 104 177	1 104 177	
Charges constatées d'avance	11 097	11 097	
TOTAL	**2 391 863**	**2 391 863**	

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

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

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Commentaires : néant

Etat des dettes

Dettes		Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
			Échéances à moins d'1 an	Échéances de 1 à 5 ans	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)		6 653 058	556 134		6 096 924
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	- A 1 an max. à l'origine	722 023	722 023		
	- A plus d'1 an à l'origine	27 569 543		5 668 786	21 900 757
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés		108 043	108 043		
Personnel et comptes rattachés		2 171	2 171		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		13 285	13 285		
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée		72 224	72 224		
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés		233 860	233 860		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 201 450	2 201 450		
Groupe et associés (2)		23 248	23 248		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		29 000	29 000		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL	**37 627 905**	**3 961 438**	**5 668 786**	**27 997 681**

(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice 4 702 994

(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice

(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Commentaires :

La société bénéficie de financements bancaires à long terme ainsi que d'un emprunt obligataire subordonné destiné au financement du projet immobilier. Ces financements sont assortis de sûretés et de clauses contractuelles usuelles.

La société a également émis des obligations convertibles en actions (OCA), comptabilisées en dettes financières à la clôture de l'exercice, susceptibles d'être converties en capital selon les modalités contractuelles prévues.

Par ailleurs, la société a conclu une convention -cadre relative à des opérations de couverture du risque de taux liées à ses financements. Les flux afférents sont comptabilisés en charges ou produits financiers. Cette convention n'a pas d'impact direct au bilan mais peut donner lieu à un ajustement financier en cas de résiliation anticipée des financements.

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	559 929	505 366
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		5 893
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 120	21 079
Dettes fiscales et sociales	234 214	102 118
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	66 487	
Autres dettes		
TOTAL	**902 751**	**634 456**

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	559 929.48	505 365.89
16380000 INTERETS COURUS SUR AUTRES EMPRUNTS OBLIGATAIRES	559 929.48	
16883000 INTERETS COURUS / AUTRES EMP. OBLIG		505 365.89
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		5 892.78
51860000 INTERETS COURUS A PAYER		5 892.78
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 120.00	21 079.20
40810000 FRS FACT. NON PARVENUES	42 120.00	21 079.20
Dettes fiscales et sociales	234 214.15	102 118.00
42820000 DETTES PROV./CONGES PAYES	2 171.15	
43820000 DETTE PROV.CH.SOC/CP	964.14	
44810000 ETAT - CHARGE A PAYER	231 078.86	
44860000 ETAT - CHARGES A PAYER		102 118.00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	66 487.20	
40840000 FOURN.IMMO.FACT.NON PARV.	66 487.20	
Autres dettes		
TOTAL	**902 750.83**	**634 455.87**

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Produits :	- D'exploitation		
	- Financiers		
	- Exceptionnels		
	TOTAL		

Charges constatées d'avance		Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
Charges :	- D'exploitation	11 097	11 525
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
	TOTAL	**11 097**	**11 525**

Commentaires : néant

Détail du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Charges	Produits
INDEMNITE TRANSACTIONNELLE FERME PROTOCOLE 07-2025	750 000	
SOLDE COMPTE COURRANT ANCIEN ASSOCIE (PROTOLE TRANSACT	87 679	
TOTAL	**837 679**	

Commentaires : néant

Transfert de charges

Nature des transferts de charges	Montant
Total	

Engagements hors bilan

Engagements hors bilan	Donnés	Reçus
Avals, cautionnements et garanties		
Sûretés		
Créances cédées non échues		
dont effet de commerce escomptés non échus		
Cessions de créances Dailly et affacturage		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Portage et autres engagements sur titres de capital		
Engagements consentis de manière conditionnelle	750 000	
Engagements de retraite et avantages similaires		
Autres engagements		
TOTAL	**750 000**	

Commentaires :

Indemnité transactionnelle conditionnelle : 750 000 €
Sûretés consenties aux établissements bancaires dans le cadre des financements (hypothèques, nantissements, cessions de créances, etc.)

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaires	Honoraires de certification des comptes	Honoraires autres
CAGNAT ET ASSOCIES - 14 Rue Pelouze - 75008 PARIS		13 000	5 965
	TOTAL	13 000	5 965

Commentaires : néant

Bilan Actif N-1
(version arrêtée et publiée)

Bilan Actif		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
Capital souscrit non appelé		
Actif immobilisé		
Immobilisations incorporelles		
Frais d'établissement		
Frais de développement		
Concessions, brevets et droits similaires		
Fonds commercial (1)		
Autres immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		
Constructions		
Installations techniques, matériel et outillages industriels		
Autres immobilisations corporelles		
Immobilisations en cours		
Avances et acomptes		35 313 901
Immobilisations financières (2)		
Participations évaluées selon mise en équivalence		
Autres participations		
Créances rattachées à des participations		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
	ACTIF IMMOBILISÉ	35 313 901
Actif circulant		
Stocks et en-cours		
Matières premières, autres approvisionnements		
En-cours de production : - De biens		
- De services		
Produits intermédiaires et finis		
Marchandises		
Avances et acomptes versés sur commande		
Créances (3)		
Clients et comptes rattachés		
Autres		2 540 057
Capital souscrit et appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Actions propres		
Autres titres		
Instruments de trésorerie		
Disponibilités		**3 488 626**
Charges constatées d'avance (3)		**11 525**
	ACTIF CIRCULANT	6 040 208
Frais d'émission d'emprunts à étaler		
Primes de remboursement des obligations		
Écarts de conversion actif		
	TOTAL ACTIF	41 354 109

(1) Dont droit au bail

(2) Dont part à moins d'un an

(3) Dont part à plus d'un an

Bilan Passif N-1
(version arrêtée et publiée)

Bilan Passif		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)		2 558
Prime d'émission, de fusion, d'apport		11 236 987
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :	- Légale	
	- Statutaires ou contractuelles	
	- Réglementées	
	- Autres	
Report à nouveau		967 390
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		**-3 108 809**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	CAPITAUX PROPRES	9 098 126
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
	AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :	- Risques	
	- Charges	
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		6 031 212
Emprunts et dettes :	- Auprès des établissements de crédit (2)	24 008 973
	- Financières divers (3)	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	- Fournisseurs et comptes rattachés	56 661
Dettes :	- Fiscales et sociales	106 752
	- Sur immobilisations et comptes rattachés	1 928 947
Autres dettes		123 439
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
	EMPRUNTS ET DETTES	32 255 983
Écarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	41 354 109
(1) Dont à plus d'un an		
(1) Dont à moins d'un an		4 427 609
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		712 897
(3) Dont emprunts participatifs		

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

Compte de résultat		Au 31/12/2024
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue :	- De biens	
	- De services	
	Chiffre d'affaires net	
Production :	- Stockée	
	- Immobilisée	
Subventions d'exploitation reçues		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges		
Autres produits		3
	PRODUITS D'EXPLOITATION	3
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stocks (marchandises)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)		
Autres achats et charges externes *		799 700
Impôts, taxes et versements assimilés		379 903
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux :	- Amortissements sur immobilisations	
	- Dépréciations sur immobilisations	
	- Dépréciations sur actif circulant	
	- Provisions pour risques et charges	
Autres charges		4
	CHARGES D'EXPLOITATION	1 179 607
* Y compris :	- Redevances de crédit-bail mobilier	
	- Redevances de crédit-bail immobilier	
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 179 603
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Produits financiers		
Produits financiers de participation (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		33
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	PRODUITS FINANCIERS	33
Charges financières		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		1 976 998
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	CHARGES FINANCIÈRES	1 976 998
	RÉSULTAT FINANCIER	-1 976 965
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-3 156 569

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

Compte de résultat (suite)		Au 31/12/2024
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		61 761
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	61 761
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		8 376
Sur opérations en capital		5 625
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	14 001
	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	47 760
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
	TOTAL DES PRODUITS	61 797
	TOTAL DES CHARGES	3 170 606
	BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-3 108 809
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		61 761
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		