76 UNIVERSITÉ
Société par actions simplifiée
Au capital de 10 000 000 euros
Siège social : 6 Rue Colbert, 44000 NANTES
982 480 022 R.C.S NANTES
La « Société »

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 15 JUIN 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 641 233 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice :	**641 233 euros**
Report à nouveau antérieur :	**-897 010 euros**
Au compte « report à nouveau »	**-641 233 euros**
S'élevant ainsi à -1 538 243 euros	

Distributions antérieures de dividendes :

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la société.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 15 juin 2026

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associé présents ou représentées.

Certifié conforme

_____
La société **MAGELLIM REIM**
Représentée par son Président :
M. **Steven PERRON**
Présidente

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

Comptes annuels 2025

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

76 UNIVERSITE

6 RUE COLBERT
44000 NANTES

SIREN : 982.480.022

Forme juridique : SAS

N° TVA : FR18982480022

Certifié conforme

Signé par :
12FC0602B8D440F...

La société MAGELLIM REIM
Représentée par son Président :
M. Steven PERRON
Présidente

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

Sommaire

Bilan 3

Bilan actif 4

Bilan passif 5

Compte de résultat 6

Compte de résultat 7

Annexe 9

Préambule 10

Principes et méthodes comptables 11

Postes du bilan et du compte de résultat 13

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

Bilan

Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs simil...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)				
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis	15 844 764		15 844 764	15 231 875
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés	1 000		1 000	
Autres créances	5 596		5 596	5 947
Charges constatées d'avance	1 053		1 053	993
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	84 573		84 573	181 745
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	**15 936 985**		**15 936 985**	**15 420 560**
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	**15 936 985**	**0**	**15 936 985**	**15 420 560**

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	10 000 000	10 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-897 010	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-641 233	-897 010
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	**8 461 757**	**9 102 990**
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles	122 193	143 212
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 014 517	6 122 082
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	337 518	52 276
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 000	
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	**7 475 228**	**6 317 570**
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	**15 936 985**	**15 420 560**

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

Compte de résultat

Compte de résultat

Postes	2025	2023 2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services	5 000	
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	**5 000**	
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits		
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	**5 000**	
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	612 889	15 231 875
Variation de stocks	-612 889	-15 231 875
Autres achats et charges externes	304 632	411 081
Impôts, taxes, et versements assimilés	11 549	10 485
Salaires		
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges	810	226
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	**316 991**	**421 792**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	**-311 991**	**-421 792**
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	12	15 460
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)	**12**	**15 460**
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	329 254	490 678
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	**329 254**	**490 678**

Postes	2025	2023 2024
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	**-329 242**	**-475 218**
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	**-641 233**	**-897 010**
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	**5 012**	**15 460**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	**646 245**	**912 470**
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	**-641 233**	**-897 010**

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

Annexe

Préambule

Introduction

Introduction à l'annexe

L'exercice comptable clos le **31/12/2025** a une durée de **12** mois.
L'exercice précédent avait une durée de **13** mois recouvrant la période du **12/12/2023** à **31/12/2024**.
Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **15 936 985,20 €**.
Le résultat net comptable est **une perte** de **-641 232,68 €**.
Les notes et tableaux communiqués ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.
Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, à l'exception des modifications apportées dans le cadre de la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- Indépendance des exercices.

Liste des méthodes

Stocks

Les stocks de la société sont constitués principalement de biens immobiliers acquis en vue de leur revente, conformément à l'activité de marchand de biens.
Les stocks sont évalués selon la méthode du coût d'acquisition, comprenant :
- le prix d'achat du bien,
- les frais d'acte et d'enregistrement,
- les commissions et honoraires liés à l'acquisition,
- les coûts de travaux engagés jusqu'à la clôture,
- ainsi que les autres charges directement imputables à la mise en état de revente.
Concernant la valorisation du stock, elle est effectuée bien par bien, conformément aux règles comptables applicables aux marchands de biens.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.
Les créances et dettes en devises sont converties en euros sur la base du cours de change à la date de la facture.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont le cas échéant comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel les emprunts ont été octroyés.

Changements de méthodes

Changement de réglementation comptable

Le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ainsi, pour tout exercice ouvert à compter du 1er janvier 2025, **76 UNIVERSITE** présente ses états financiers conformément aux dispositions et aux modèles figurant dans ledit règlement.

Présentation de la colonne comparative (exercice 2024) :
Des reclassements et des regroupements ont été opérés dans la colonne comparative « 31-12-2024 • entre des lignes du bilan ou du compte de résultat pour respecter le nouveau format des états financiers.

- Les immobilisations incorporelles en cours sont regroupées avec les avances et acomptes ;
- Les provisions qui étaient présentées sur une seule ligne sont désagrégées en distinguant les provisions pour risques et les provisions pour charges ;
- La ligne « Charges constatées d'avance » est remontée entre la rubrique des « Créances » et celle des « Valeurs mobilières de placement » ;
- Les transferts de charges d'exploitation sont présentés dans le poste « Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions » ;
- Les charges et produits exceptionnels sont regroupés sur les deux lignes « Produits exceptionnels et « Charges exceptionnelles » ·

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Précisions sur les stocks et en-cours

Stocks et en-cours	Exercice N	Exercice N-1
Matières premières		
En-cours de production (biens et services)		
Produits finis	15 844 764	15 231 875
Marchandises		
TOTAL	**15 844 764**	**15 231 875**

Dépréciations des stocks et en-cours	Exercice N	Exercice N-1
Matières premières		
En-cours de production (biens et services)		
Produits finis		
Marchandises		
TOTAL		

Coûts d'emprunt incorporés dans le coût des stocks et en-cours	Montant
Matières premières	
En-cours de production (biens et services)	
Produits finis	
Marchandises	
TOTAL	

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations				
Prêts				
Autres immo. financières				
Clients douteux				
Autres créances clients	1 000	1 000		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers	5 596	5 596		
Charges constatées d'avance	1 053	1 053		
TOTAL	**7 648**	**7 648**		
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés				

État des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
Charges constatées d'avance	1 053	
TOTAL	**1 053**	

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	10 000 000	1,00
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	10 000 000	1,00

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat	Distribution de dividendes	Augmentation de capital	Réduction de capital
Capital (dont versé...)	10 000 000				
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur					
Report à nouveau débiteur		-897 010			
Dividendes					
Résultat de l'exercice	-897 010	897 010			
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	**9 102 990**				

Rubriques	Résultat de l'exercice	Autre (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital (dont versé...)			10 000 000
Fonds fiduciaires			
Primes liées au capital social			
Écarts de réévaluation			
Réserve légale			
Autres réserves			
Capital souscrit non versé			
Report à nouveau créditeur			
Report à nouveau débiteur			-897 010
Dividendes			
Résultat de l'exercice	-641 233		-641 233
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL	**-641 233**		**8 461 757**

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	122 193	122 193		
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux étab. de crédit	7 014 517	7 014 517		
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	337 518	337 518		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. sociaux				
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	1 000	1 000		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	**7 475 228**	**7 475 228**		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 000			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Dettes	Montant des sûretés	Valeurs comptables des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes financières	6 931 279	6 931 279	
Avances et acomptes reçus sur commandes			
Dettes fournisseurs			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes			

L'ouverture du crédit bancaire d'un montant total de 14 000 000 est garantie par :
- L'inscription d'hypothèque légale spéciale du prêteur de deniers à hauteur de 4 454 806 euros.
- L'inscription d'hypothèque conventionnelle à hauteur de 9 545 194 euros.

Au 31 décembre 2025, le capital restant dû au titre de cet emprunt s'élève à 6 931 279 euros.

Informations relatives au compte de résultat

État des charges à payer et des produits à recevoir

Charges à payer	Montant	Commentaire
Fournisseurs - Factures non parvenues	25 474	
Intérêts courus sur OCA FPCI IL2022	23 640	
Intérêts courus sur OCA FPCI IDD	98 554	
Intérêts courus sur emprunts	83 238	
Clients - Avoirs à établir	1 000	
TOTAL	**231 905**	

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
TOTAL		

Docusign Envelope ID: 7D3A5C08-47AF-8071-814D-700093DF4C16

NOS BUREAUX EN FRANCE

BDO est un cabinet d'expertise comptable, d'audit et de conseil qui privilégie un service de proximité aux entrepreneurs. Nos collaborateurs accompagnent les entreprises - TPE, PME ou grande entreprise - dans leurs opérations de gestion courante et à chaque étape de leur développement, en couvrant les enjeux comptables, financiers, fiscaux ou sociaux des dirigeants et opérationnels.

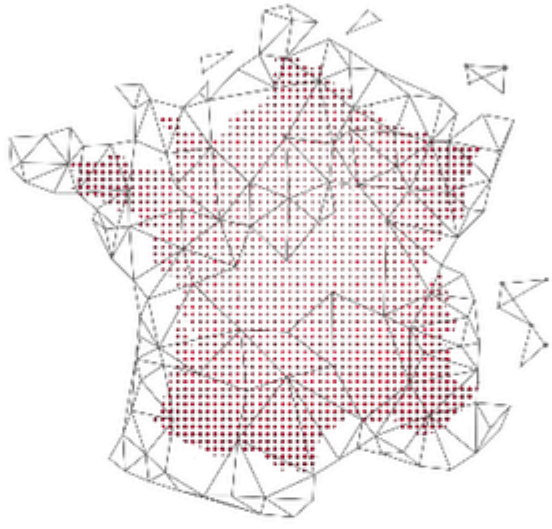
Nous sommes présents dans les villes suivantes :

Nord
Lille

Paris / Ile de France
Dammarie-les-Lys
Les Ulis
Paris
Saint-Quentin-en-Yvelines
Val-de-Fontenay
Versailles

Bretagne
Etables-sur-Mer
Rennes

Grand Ouest
Angers x 2
Arès
Bordeaux
Challans
Cholet
Fontenay-le-Comte
Gujan-Mestras
La Roche-sur-Yon x 2
La Teste-de-Buch
Le Haillan
Les Herbiers
Les Sables d'Olonne
Mazères
Nantes
Pouzauges
Saint-Gilles-Croix-de-Vie
Talmont-Saint-Hilaire



Grand Est
Strasbourg

Rhône-Alpes
Aix-les-Bains
Albertville
Annecy
Chambéry
Grenoble
La Motte-Servolex
Lyon x 2
Oyonnax
Saint-Priest
Valence
Villeurbanne

Bourgogne
Sens

PACA
Aix-en-Provence
Briançon
Embrun
Gap
Guillestre
Marseille
Nice
Toulon

Nouméa
Bourail
Papeete
Cayenne

BDO Marseille
35 Quai du Lazaret
Le Silo
13002 Marseille
Tél. : 04 91 32 11 60
France
Contact.marseille@bdo.fr

Vos associés : Flore PASSARELLI et Sylvain ROBBY

Société d'Expertise comptable inscrite au Tableau de l'Ordre de la région PACA
Société de Commissariat aux comptes membre de la Compagnie régionale de PACA
RCS 401 839 451 Marseille - Siret 401 839 451 00044 - Code APE 6920Z
FJ au capital de 30 000 euros - N° TVA intracommunautaire FR37401839451
www.bdo.fr