Bordereau attestant l'exactitude des informations - AIX EN PROVENCE - 1301 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 09/11/2026 - 21859 - 2011 B 01716 - 518 936 182 - IMMOBILIERE SEBBAN

16.10.26_ Certifiés Conformes à l'Original

TALENZ
ARES

IMMOBILIERE SEBBAN

1 place des Prêcheurs

13100 Aix-en-Provence

COMPTES ANNUELS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Sommaire

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

Attestation	1
COMPTES ANNUELS	2
Bilan Actif	3
Bilan Passif	4
Compte de Résultat 1/2	5
Compte de Résultat 2/2	6
Règles et Méthodes Comptables	7
Immobilisations	13
Amortissements	14
(nouvelle annexe) Dépréciations	14
Charges constatées d'avance	15
Capital social	16
Provisions	17
(nouvelle annexe) Dettes	18
Produits constatés d'avance	19
Charges à payer	20
Ventilation de l'Impôt sur les bénéfices	21
Filiales et participations 1	23
COMPTES N-1 ARRETES ET PUBLIES	24
Bilan Actif	25
Bilan Passif	26
Compte de Résultat 1/2	27
Compte de Résultat 2/2	28
DETAIL DES COMPTES	29
Détail de l'Actif	30
Détail du Passif	33
Détail du Compte de Résultat	35
INFORMATIONS FINANCIERES	38
Soldes Intermédiaires de Gestion	39
Détail des Soldes Intermédiaires	40
LIASSE FISCALE	43
BIC - Déclaration 2065 - Impôt sur les Sociétés	44
BIC - Déclaration 2065 Bis- Impôt sur les Sociétés	45

Sommaire

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

BIC - Déclaration 2065 BisSuite - Impôt sur les Sociétés	46
BIC-RN 2050 - Bilan Actif	47
BIC-RN 2051 - Bilan Passif	48
BIC-RN 2052 - Compte de résultat	49
BIC-RN 2053 - Compte de résultat suite	50
BIC-RN 2054 - Immobilisations	51
BIC-RN 2054 bis - Ecarts de réévaluation	52
BIC-RN 2055 - Amortissements	53
BIC-RN 2056 - Provisions	54
BIC-RN 2057 - Créances et Dettes	55
BIC-RN 2058A - Résultat fiscal	56
2058A - Réintégrations diverses	57
2058A - Déductions diverses	58
BIC-RN 2058B - Suivi des déficits	59
BIC-RN 2058C - Renseignements divers	60
BIC-RN 2059A - Plus et Moins-values	61
2059A - Détail des immobilisations cédées	62
BIC-RN 2059B - Affectation des plus-values	63
BIC-RN 2059C - Suivi des moins-values	64
BIC-RN 2059D - Affectation plus-values LT	65
BIC-RN 2059E - Valeur ajoutée	66
BIC-RN 2059F - Composition du capital social /1	67
BIC-RN 2059G - Filiales et participations /1	68
BIC-RN 2059G - Filiales et participations /2	69
BIC-RN 2059G - Filiales et participations /3	70
BIC-RN 2059G - Filiales et participations /4	71

TALENZ
ARES

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes de IMMOBILIERE SEBBAN, pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

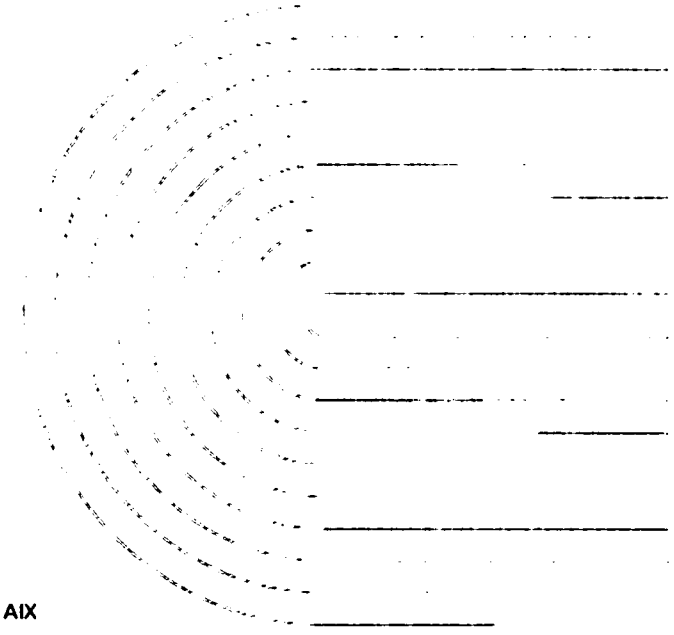
Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	**21 609 763**	euros
Chiffre d'affaires :	**1 393 628**	euros
Résultat net comptable :	**36 410**	euros

Fait à Aix-en-Provence,
Le 28 avril 2026

Sébastien Chauvin
Expert-Comptable



TALENZ

ARES

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

	Règlement ANC 2022-06	31/12/2025 Brut	Amort. et Dépréc.	Net	31/12/2024 Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement (II)				
ACTIF IMMOBILISE	**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires	694	595	98	167
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Imm. inc. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations tech.,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	12 950	2 888	10 062	10 917
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (1)				
	Participations	3 019 777		3 019 777	3 589 263
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	Total de l'actif immobilisé (III)	**3 033 421**	**3 484**	**3 029 937**	**3 600 347**
ACTIF CIRCULANT	**STOCKS ET EN-COURS**				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (2)				
	Créances clients et comptes rattachés	1 429 484		1 429 484	1 674 619
	Autres créances	16 622 816		16 622 816	17 940 812
	Charges constatées d'avance	47 886		47 886	29 641
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financ. à terme et jetons détenus				
	Disponibilités	233 013		233 013	16 646
	Total de l'actif circulant (IV)	**18 333 199**		**18 333 199**	**19 661 719**
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission des emprunts (V)	246 626		246 626	110 734
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation Actif (VII)				
	TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I à VII)	**21 613 246**	**3 484**	**21 609 763**	**23 372 800**
	(1) dont immobilisations financières à moins d'un an				
	(2) dont créances à moins d'un an			18 100 186	19 645 072

Bilan Passif

		31/12/2025	31/12/2024
	Règlement ANC 2022-06		
Capitaux Propres	Capital (dont versé 371 560)	371 560	371 560
	Primes d' émission, de fusion, d' apport ...	11 220	11 220
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	RESERVES		
	Réserve légale	37 156	37 156
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	2 969 889	2 347 282
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	**36 410**	**622 606**
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	19 048	16 587
	Total des capitaux propres	**3 445 282**	**3 406 412**
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES	**DETTES FINANCIERES**		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	13 602 000	17 402 202
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit	915 181	760 783
	Emprunts et dettes financières divers (2)	1 277 357	363 793
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 029 270	1 171 703
	Dettes fiscales et sociales	338 436	263 630
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 100	2 600
	Autres dettes	137	1 678
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (1)	**18 164 480**	**19 966 388**
	Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif		
	TOTAL PASSIF	**21 609 763**	**23 372 800**
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	36 409,90	622 606,36
(1)	Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	12 664 480	14 877 388
(2)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

Règlement ANC 2022-06

		France	Exportations et livraisons intracommunautaire	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	1 393 628		1 393 628	996 287
	Montant net du chiffre d'affaires	**1 393 628**		**1 393 628**	**996 287**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions				
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits			63 110	119 862
	Total des produits d'exploitation			**1 456 738**	**1 116 149**
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			1 278 567	1 217 035
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 928	1 920
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements			924	194 659
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges			83 021	171 029
	Total des charges d'exploitation			**1 364 440**	**1 584 643**
	RESULTAT D'EXPLOITATION			**92 298**	**(468 494)**

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

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2025	31/12/2024
	Règlement ANC 2022-06		
	RESULTAT D'EXPLOITATION	**92 298**	**(468 494)**
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participation (2)	776 282	1 970 231
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (2)		
	Autres intérêts et produits assimilés (2)		30 725
	Reprises sur dépréciations et provisions		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
	Produits des cessions d'immobilisations financières	1 822 774	
	Total des produits financiers	**2 599 056**	**2 000 957**
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	255 842	
	Intérêts et charges assimilées (3)	1 826 391	1 460 204
	Différences négatives de change		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	570 251	
	Charges nettes sur cessions de v.m.p. et d'instruments de trésorerie		
	Total des charges financières	**2 652 484**	**1 460 204**
	RESULTAT FINANCIER	**(53 428)**	**540 753**
	RESULTAT COURANT avant impôts	**38 870**	**72 259**
	Produits exceptionnels	**1 643**	**671 853**
	Charges exceptionnelles	**4 103**	**83 421**
	RESULTAT EXCEPTIONNEL	**(2 460)**	**588 432**
	Participation des salariés aux résultats		
	Impôts sur les bénéfices		38 084
	Total des produits	**4 057 438**	**3 788 959**
	Total des charges	**4 021 028**	**3 166 352**
	RESULTAT DE L'EXERCICE	**36 410**	**622 606**

(2) dont produits concernant les entitées liées
(3) dont intérêts concernant les entitées liées

Règles et Méthodes Comptables

Introduction

Le bilan de l'exercice présente un total de **21 609 763** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **4 057 438** euros et un total **charges** de **4 021 028** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **36 410** euros.

La présente Annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice ouverts le **01/01/2025** et clôturés le **31/12/2025,** ayant une durée de **12** mois.

Ces comptes annuels ont été établis par le dirigeant de la société.

Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes

Les comptes annuels de l'exercice clos le **31/12/2025** ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, exception de la présentation des états financiers,
- Indépendance des exercices
- Importance relative

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

Modes et méthodes d'évaluation appliqués aux divers postes du bilan

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation n'a été apporté au cours de l'exercice.

Informations relatives à la première application du règlement ANC 2022-06 - Changement de méthode

Règles et Méthodes Comptables

Le changement de règlementation comptable lié à la première application du règlement ANC 2022-06 est constitutif d'un changement de méthode comptable dont les principaux effets sont les suivants :

- **Redéfinition du résultat exceptionnel**, recentrée sur les opérations non récurrentes, inhabituelles et significatives ;
- **Suppression de la technique du transfert de charges**, les produits et charges correspondants étant désormais comptabilisés directement dans les comptes appropriés selon leur nature ;
- **Modification du plan de comptes et introduction d'une nouvelle nomenclature**, notamment pour assurer la cohérence avec les nouvelles rubriques des états financiers ;
- **Refonte des modèles d'états financiers** (bilan, compte de résultat et annexes), intégrant de nouvelles rubriques et une présentation plus lisible de l'activité et de la performance.

L'application du règlement est prospective à compter du 1er janvier 2025.

Afin d'assurer une meilleure information avec les comptes annuels de l'exercice en cours, le bilan et le compte de résultat de l'exercice précédent tels qu'ils ont été arrêtés et publiés selon le référentiel comptable alors en vigueur, antérieurement à l'entrée en application du règlement ANC n°2022-06, sont insérés en fin d'annexe.

Faits marquants de l'exercice

Levées de fonds :

La société Immobilière Sebban a contracté un emprunt obligataire sur l'exercice . Elle s'est engagée à emettre 11 000 000 d'obligations simples de 1€ de valeur nominale. A date, seule la tranche 1 à hauteur de 5 500 000 euros a été intégralement souscrite.

Les souscripteurs sont:

CEPAC Investissement et Développement, SAS dont le siège est situé Place Estrangin Pastre - 13006 Marseille 6ème et immatriculée au RCS de Marseille sous le numéro 057 800 575 / à hauteur de 4 000 000 d'euros libéré pour moitié.

CAZ Participations et Investissements, SAS dont le siège est situé 455 Promenade des Anglais - 06 000 Nice et imatriculée au RCS de Nice sous le numéro 803 543 347 / à hauteur de 4 000 000 d'euros libéré pour moitié.

CEIDF MEZZANINE, SAS dont le siège social est situé 26-28 Rue Neuve Tolbiac - 75 013 Paris et

Règles et Méthodes Comptables

immatriculée au RCS sous de Paris sous le numéro 899 819 726 / à hauteur de 3 000 000 d'euros libéré pour moitié.

Une Fiducie a par ailleurs été créée pour garantir cet emprunt obligataire dont les titulaires d'obligations sont la CEPAC INVESTISSEMENTS ET DEVELOPPEMENT, la CAZ PARTICIPATIONS ET INVESTISSEMENTS, et la CEIDZ MEZZANINE.

La société IMMOBILIERE SEBBAN a donc transféré en garantie les actifs fiduciaires suivants :

999 parts sociales en VNC pour 999€ de la société civile immobilière GM LIBERY, dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 753 999 267,

50 499 parts sociales en VNC de 50 499€ de la société MONTE CRISTO CAPITAL dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 890 025 026,

49 parts sociales en VNC de 490€ de la société RUE DES TANNEURS dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 789 144 995,

12 689 parts sociales en VNC de 97 278€ de la société GOLDORACK dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 530 767 250,

800 parts sociales en VNC de 1 084 525€ la société INTENDANCE dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 794 549 923,

998 parts sociales en VNC 998€ de la société SNC DU PALAIS dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Provence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 900 853 060,

49 parts sociales en VNC 490€ de la société NEBRASKA INVESTISSEMENT dont le siège social est situé 1 Place des Prêcheurs à Aix en Porvence, immatriculée aU RCS d' Aix en Provence sous le numéro 818 495 640,

Remboursement :

La société a procédé au remboursement d' emprunts obligataires antérieurs non convertibles CAMBIAL, RED ROCKS et , EOLE T1, EOLE T3 pour des montants en principal de :

- 400 000 euros le 11/06/2025,
- 1 500 000 euros le 11/06/2025,
- 2 489 000 euros le 09/07/2025,
- 1 500 000 euros le 19/06/2025 et le 04/07/2025,
- 1 530 000 euros le 04/07/2025
- 5 000 euros le 04/07/2025,
- 1 046 000 euros le 18/06/2025
- 375 000 euros le 18/06/2025
- 165 000 euros le 04/07/2025 (remboursement partiel)

Règles et Méthodes Comptables

A titre informatif, les emprunts souscrits antérieurement toujours en cours sont :
- 550 000 euros
- 500 000 euros le 04/05/2022 au taux de 4%,,
- 2 500 000 euros le 05/09/2022 au taux de 8%,
- 1 100 000 euros le 09/05/2022
- 800 000 euros le 05/09/2022 après remboursement partie de 165 000 euros le 04/07/2025
- 1 400 000 euros le 02/11/2022 au taux de 8,5%
- 1 252 000 euros le 01/09/2023 au taux de 9%,

Ces emprunts sont garantis par le nantissement de 13.270 parts sociales de la Société.

L'objet de ces emprunts est le financement d'opérations immobilières par le biais des participations de la Société.

Sur option, les frais d'émission des emprunts souscrits sont répartis sur la durée des emprunts, par le mécanisme des charges à étaler. Les frais d'émission à étaler ont été portés à 391 734 euros sur l'exercice. La dotation de l'exercice 2025 s'est élevée à 255 842 euros.

Tenant compte des emprunts obligataires souscrits et remboursés en 2020,2021, 2022, 2023, 2024, 2025 le capital restant dû en principal au titre des emprunts obligataires s'élève à 13 602 000 euros au 31 décembre 2025 pour 17 112 000 euros au 31 décembre 2024.

Le montant des intérêts comptabilisés dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'établit à 1 818 519 euros pour 1 432 671 euros au 31 décembre 2025

Fonctions supports :

En 2025, la Société a confié à la société GROUPE SEBBAN une mission d'assistance administrative, juridique, comptable et financière. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la charge comptabilisée au titre de ces prestations s'est élevée à 557 362€ hors taxes.

En 2025, la Société s'est vue confiée par certaines de ses filiales une mission d'assets managements. Au titre de l'exercice 2025, le produit comptabilisé au titre de ces prestations s'est élevé à 1 340 300 euros.

Participations :

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, la Société a pris des participations dans les sociétés SNC BRAS D'OR (51%) et la SAS PORTALIS (10%).

La société a cédé (cession directe ou rachat de titres) ses titres SAS FONCIERE CANEBIERE, SCI LEON, SAS DU PASSAGE HAGARD, SCI HVAR.

Les dettes et créances sur participations sont comptabilisées dans des suddivisions de comptes 451 et non dans des subdivisions de comptes 271 / 171.

Règles et Méthodes Comptables

Evènements postérieurs à la clôture

Néant

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels, les marques, les licences.

Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.
Depuis le 1er janvier 2005, les frais accessoires sont incorporés au coût d'acquisition tandis que les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges.

Les logiciels font l'objet d'un amortissement suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue, de 12 mois à 5 ans.

L'analyse de ces actifs n'a pas mis en évidence d'éléments nécéssitant une dépréciation en complément des amortissements.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.
Depuis le 1er janvier 2005, les frais accessoires sont incorporés au coût d'acquisition tandis que les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges.

La société fait application des dispositions de l'ANC 2016-07 du 4 novembre 2016, relatives à l'amortissement selon la durée d'utilisation des biens et non selon les usages, pour toutes ses nouvelles acquisitions.

La société ne dispose d'aucune immobilisation décomposable conformément aux dispositions de l'ANC 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif selon les plans suivants :

- Agencements et aménagements,	Linéaire 5 à 30 ans,
- Mobilier,	Linéaire 3 à 10 ans.

Immobilisations financières

Les titres de participations sont évalués aux prix pour lesquels ils ont été acquis.

Dépréciation :

Règles et Méthodes Comptables

Lorsque la valeur d'inventaire des titres de participations est inférieure à la valeur brute desdits actifs, il est constitué une provision pour dépréciation.
La valeur d'inventaire est calculée à partir de différentes méthodes faisant référence à des transactions et/ou à des valeurs patrimoniales et de rentabilité afin d'apprécier l'opportunité de constituer une provision pour dépréciation.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.
Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.
Plus généralement, une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur nominale.

Provisions réglementées

Néant

Litiges

Néant

Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, il existe une obligation de l'association à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

L'estimation du montant figurant en provision correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour atteindre son obligation.

Les provisions devenues sans objet au cours de l'exercice sont rapportées au résultat.

Immobilisations

	Règlement ANC 2022-06	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice Augmentations Réévaluations	Acquisitions	Diminutions Virt p.à p.	Cessions	Valeurs brutes au 31/12/2025
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	694					694
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	**694**					**694**
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agenct aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	3 350					3 350
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	9 600					9 600
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	**12 950**					**12 950**
FINANCIERES	Participations	3 589 263		1 265		570 751	3 019 777
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières						
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	**3 589 263**		**1 265**		**570 751**	**3 019 777**
	TOTAL	**3 602 907**		**1 265**		**570 751**	**3 033 421**

Amortissements

Règlement ANC 2022-06

		Durée ou taux	Mode d' amts	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice Dotations	Diminutions	Amortissements au 31/12/2025
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Fonds commercial						
	Autres immobilisations incorporelles			526	69		595
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			**526**	**69**		**595**
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencement aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Autres Instal., agencement, aménagement divers			900	335		1 235
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier			1 133	520		1 653
	Emballages récupérables et divers						
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES			**2 033**	**855**		**2 888**
	TOTAL			**2 559**	**924**		**3 484**

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations Différentiel de durée et	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionne	Reprises Différentiel de durée et	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionn	Mouvement des amortis ment à la fin de l'exercic
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Dépréciations

	Règlement ANC 2022-06	Dépréciations début d'exercice	Mouvements de l'exercice Dotations	Mouvements de l'exercice Reprises	Dépréciations au 31/12/2025
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
	Imm. corp. en cours, avances et acomptes				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
FINANCIERES	Participations				
	Titres imm. de l'activité de portefeuille				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
STOCKS ET EN-COURS	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production				
	Produits finis				
	Marchandises				
	TOTAL STOCKS ET EN-COURS				
CREANCES	Créances clients et comptes rattachés				
	Autres créances				
	TOTAL CREANCES				
AUTRE ACTIF	Valeurs mobilières de placement Actions propres				
	Valeurs mobilières de placement Autres titres				
	Autre actif circulant				
	TOTAL VMP ET AUTRE ACTIF CIRCULANT				
	TOTAL				

Charges constatées d'avance

	Période	Montants	31/12/2025
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION			47 886
		47 886	
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			47 886

Capital social

		31/12/2025	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		13 270,00	28,0000	371 560,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		**13 270,00**	**28,0000**	**371 560,00**

Provisions

	Règlement ANC 2022-06	Début exercice	Augmentations	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	31/12/2025
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers					
	Provisions pour investissement					
	Provisions pour hausse des prix					
	Provisions pour amortissements dérogatoires	16 587	4 103	1 643		19 048
	Provisions fiscales pour prêts d'installation					
	Provisions autres					
	PROVISIONS REGLEMENTEES	**16 587**	**4 103**	**1 643**		**19 048**
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges					
	Pour garanties données aux clients					
	Pour amendes et pénalités					
	Pour pertes de change					
	Pour pensions et obligations similaires					
	Pour impôts					
	Pour renouvellement des immobilisations					
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions					
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer					
	Autres					
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations : incorporelles					
	Sur immobilisations : corporelles					
	Sur immobilisations : des titres mis en équivalence					
	Sur immobilisations : titres de participation					
	Sur immobilisations : autres immo. financières					
	Sur stocks et en-cours					
	Sur comptes clients					
	Autres					
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION					
	TOTAL GENERAL	**16 587**	**4 103**	**1 643**		**19 048**
Dont dotations et reprises	- d'exploitation					
	- financières					
	- exceptionnelles		4 103	1 643		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.

Dettes

	Règlement ANC 2022-06	31/12/2025	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires	13 602 000	8 102 000	5 500 000	
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine	4 482	4 482		
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	910 698	910 698		
	Emprunts et dettes financières divers				
	Fournisseurs et comptes rattachés	2 029 270	2 029 270		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	338 436	338 436		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 100	2 100		
	Groupe et associés	1 277 357	1 277 357		
	Autres dettes	137	137		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	**18 164 480**	**12 664 480**	**5 500 000**	

Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 905 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	11 429 286
Emprunts dettes associés (personnes physiques)	667

Produits constatés d'avance

	Période	Montants	31/12/2025
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS			
TOTAL			

Charges à payer

	Règlement ANC 2022-06	31/12/2025
Total des Charges à payer		**1 533 589**
Emprunts et dettes auprès des établissements de cré		**912 784**
INT.COURUS POOL CECAZ TR1	223 699	
INTERETS COURUS ONC 1100K€	91 875	
T2-INTERETS COURUS ONC 2500K€	31 233	
T3-ICNE-EOLE 2	24 767	
T3-ICNE-EOLE 2	29 721	
T4-ICNE-EOLE	77 200	
T4-ICNE-EOLE	122 400	
T4-ICNE EOLE	19 962	
T8-ICNE EOLE	287 445	
AGIOS A PAYER	4 482	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		**620 805**
FOURNISSEURS, FACTURES A RECEVOIR	620 805	

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Règlement ANC 2022-06	31/12/2025	Résultat avant impôts	Impôts (1)	Résultat après impôts
RESULTAT COURANT		38 870	369	38 501
RESULTAT EXCEPTIONNEL (et participation)		(2 460)	(369)	(2 091)
RESULTAT COMPTABLE		**36 410**		**36 410**

(1) après retraitements fiscaux.

Filiales et participations

31/12/2025	Capitaux propres	Quote-part détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés			
1. Filiales (Plus de 50 %)			
SAS RED ROCKS	11 222	100,00	7 639
SNC NEBRASKA INVESTISSEMENT	(499 192)	100,00	(59 895)
SCI GM LIBERTY	103 028	100,00	(23 549)
SCI RUE DES TANNEURS	700 343	100,00	79 136
SARLU LES APPARTS	(322 550)	100,00	(39 213)
SCI MANOU	468 109	100,00	334 638
SARLU INTENDANCE	(199 346)	100,00	(137 997)
SARLU GOLDORACK	31 823	100,00	21 455
SNC JOURDAN	13 428	99,90	12 428
SNC DU PALAIS	(759 475)	99,90	(188 422)
SNC MAZARINE	(1 423 969)	99,80	661 930
SNC DES PRECHEURS	192 001	99,80	459 203
SCI EQUERRE SEMARD DEVELOPPEMENT	2 526 910	51,00	(219 400)
SNC BRAS D'OR		51,00	
FIDUCIE IMMOBILIERE SEBBAN	1 281 580	95,52	(4 200)
2. Participations (10 à 50 %)			
SCI MONTE CRISTO CAPITAL	127 249	50,00	(56 403)
SNC SUNSHINE	(473 827)	50,00	(312 622)
SNC MIAMI DEVELOPPEMENT	(210 511)	50,00	(3 022)
SCI 7 GG	(365 113)	50,00	(18 081)
SAS 31 CANEBIERE	(125 898)	33,33	(174 234)
SNC PARAIX	(801 130)	33,33	(44 726)
SARL SUD INVEST	(287 985)	33,33	(17 649)
SCI STEELMAN	152 652	33,33	149 652
SCI TOURNY	(39 083)	10,00	(31 670)
SAS PORTALIS	(6 630)	10,00	(11 630)
B. Renseignements globaux			
1. Filiales non reprises en A.			
a) françaises			
b) étrangères			
2. Participations non reprises en A.			
a) françaises			
b) étrangères			

Agicap

Récapitulatif de remise de paiements

REMISE

Société
IMMOBILIERE SEBBAN

Envoyé à la banque
19 oct. 2026, 08:05:27

Nombre de paiements
1

Montant total
45,71 EUR

PSR

DÉBITEUR

IMMOBILIERE SEBBAN

Compte
FR76••••4068

BIC
CMCIFR2A

Banque
Crédit Mutuel

LISTE DES PAIEMENTS

Libellé	Bénéficiaire	Référence	Date d'exécution	PSR	Montant
APPRO CPTES 2025 518936182	GTC AIX EN PROVENCE FR26••••0H73		19 oct. 2026		45,71 EUR

Certifié Conforme
à l'original
16.10.26.

IMMOBILIERE SEBBAN
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 371 560 Euros
Siège social : 1 Place des Prêcheurs 13100 Aix-en-Provence
R.C.S. AIX-EN-PROVENCE : 518 936 182

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE TREIZE OCTOBRE
Séance ouverte à 13h30 et levée à 14h00

PREMIERE DECISION

L'Associée unique, après présentation du rapport de la Gérance établi conformément aux dispositions de l'article 1856 du Code civil, approuve les comptes annuels établis au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique, conformément aux propositions du Président, et après avoir constaté que les comptes de l'exercice se soldent par un bénéfice de 36.409,90 €, décide d'affecter ce résultat au compte « Autres réserves », portant le total du compte « Autres réserves » à la somme de 3.006.298,46€.

SEPTIEME DECISION

L'Associée unique confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales qu'il appartiendra.

Pour extrait certifié conforme

Pour IMMOBILIERE SEBBAN
Représentée par son président,
La société GROUPE SEBBAN
Elle-même représentée par Michaël SEBBAN