

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 09/07/2024 - 120535 - 2022 B 25470 - 917 701 849 - 85GP



85GP

Comptes annuels
31/12/2023



85GP

31/12/2023
Comptes annuels

Période du 19/07/2022 au 31/12/2023 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8



85GP

Comptes annuels

31/12/2023



Actif			Au 31/12/2023		
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net
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			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
	TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains			
		Constructions			
		Inst. techniques, mat. out. industriels			
		Autres immobilisations corporelles			
		Immobilisations en cours			
		Avances et acomptes			
	TOTAL				
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immob. de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL				
Total de l'actif immobilisé					
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	6 692 220		6 692 220
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
		Marchandises			
	TOTAL		6 692 220		6 692 220
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	13 552		13 552
		Autres créances			
		Capital souscrit et appelé, non versé			
TOTAL		13 552		13 552	
Divers	Valeurs mobilières de placement				
	(dont actions propres :)				
	Instruments de trésorerie				
Disponibilités					
TOTAL					
Charges constatées d'avance			8 710		8 710
Total de l'actif circulant			6 714 483		6 714 483
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF			6 714 483		6 714 483
Renvois :			(1) Dont droit au bail		
			(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières		
			(3) Dont créances à plus d'un an (brut)		
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients



Passif		Au 31/12/2023	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100 000)	100 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-144 571	
	Situation nette avant répartition	-44 571	
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-44 571	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	2 794 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 806 347	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	128 083	
	Total	6 728 430	
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 624	
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
Total		30 624	
	Produits constatés d'avance		
Total des dettes et des produits constatés d'avance		6 759 054	
	Écarts de conversion passif		
TOTAL DU PASSIF		6 714 483	
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	6 546 144	
	à moins d'un an	212 910	
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	3 806 347	
	(3) dont emprunts participatifs		



		France	Exportation	Du 19/07/2022 Au 31/12/2023 17 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services				
	Chiffre d'affaires net				
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			0	
	Total			0	
	Marchandises	Achats			
		Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats		5 900 000	
		Variation de stocks		-6 692 220	
	Autres achats et charges externes (3)			698 864	
Produits financiers	Impôts, taxes et versements assimilés			7 707	
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations	• sur immobilisations	amortissements		
	d'exploitation	• sur actif circulant	provisions		
		• pour risques et charges			
	Autres charges			0	
	Total			-85 648	
Résultat d'exploitation				A	85 649
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Charges financières	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières	Total				
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			230 220	
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			230 220	
Résultat financier				D	-230 220
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)				E	-144 571



		Du 19/07/2022 Au 31/12/2023 17 mois	
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-144 571	
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	128 083	

SAS 85GP

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2023



Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 6 714 483 euros. Le résultat net comptable est une perte de 144 571 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

85GP, créée le 21 juillet 2022 sous la dénomination 7FIDELITE est une Société par Actions Simplifiée. Son siège social est situé au 59 rue de Châteaudun 75009 – Paris.

En date du 25 avril 2023, les associés décident de changer de dénomination sociale : « 85GP » au lieu de « 7FIDELITE »

La durée de son exercice est de 17 mois, pour une clôture au 31/12/2023.

Le capital social est fixé à 100.000€, divisé en 100.000 actions d'une valeur nominale d'un euro.

Lors de la constitution, le capital a été réparti de la manière suivante :

- 20 000 actions à la société Picture Participations V (RCS Nanterre 915 399 406) – 20 % du capital de 85GP,
- 60 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 2 (RCS Paris 538 184 128) – 60% du capital de 85GP,
- 20 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3 (RCS Paris 538 184 128) – 20% du capital de 85GP.

Tous les apports sont en numéraires, libérés en totalité à la constitution.

Le 14 décembre 2022, l'associé Phoenix Club Invest 2 cède l'ensemble de ses actions à la société Picture Participations V.

Le 15 décembre 2022, la société Picture Participations V cède 60 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3.

A l'issue de ces opérations de cession, la nouvelle composition du capital social est la suivante :

- 80 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3 (RCS Paris 538 184 128) – 80% du capital de 85GP,
- 20 000 actions à la société Picture Participations V (RCS Nanterre 915 399 406) – 20 % du capital de 85GP

85GP est une société qui réalise directement ou indirectement, l'acquisition par tous moyens, notamment par voie de vente, d'apport ou de conclusion de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, en vue de la revente desdits biens immobiliers. La prise de participation ou d'intérêts directe ou indirecte dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières,



mobilières, immobilières et sous quelque forme que ce soit, notamment par voie d'apport, souscription ou achat d'actions, d'obligations ou autres titres, création de sociétés nouvelles, fusions.

Par ailleurs, aux termes de la cinquième décision unanime en date du 01 août 2023, les associés de la Société ont autorisé l'émission par la Société, en une ou plusieurs fois, d'un emprunt obligataire convertible en actions ordinaires de la Société, d'un montant nominal maximum en principal de 2.900.000 euros, représenté par un maximum de 2.900.000 obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles de la Société (les « OC »), de 1 euro de valeur nominale chacune, régies par les termes et conditions figurant en annexe 1 du procès-verbal des décisions unanimes des associés et de maintenir le droit préférentiel de souscription des associés aux 2.900.000 OC.

A la clôture de l'exercice comptable, les capitaux propres de la société sont inférieurs à la moitié du capital social.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence,
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- La continuité d'exploitation,
- L'indépendance des exercices.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, le droit de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les rabais commerciaux,



remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks de la société sont constitués des frais émis pour donner suite aux travaux en cours concernant les différents immeubles acquis.

Les coûts d'emprunts ne sont pas incorporés dans les coûts d'acquisitions. Ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 31/12/2023.

1.2.2 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.3 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

1.2.4 Comptes de régularisation

Il s'agit de charges constatées d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui-ci clos le 31 décembre 2023.



2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif circulant

2.1.1 En-cours production de bien

En-cours production	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
En-cours de production de bien	-	6 692 220		6 692 220
TOTAL	-	6 692 220		6 692 220

2.1.2 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
FONCIA PROVISIONS CHARGES COURANTES	01/03/2024	31/03/2024	8 710		



2.2 Capitaux propres

2.2.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice :	100 000 Actions	100 000 Euros
Mouvements :		
Position fin de l'exercice :	100 000 Actions	100 000 Euros

A la constitution, le capital social est fixé à 100 000 euros divisé en 100 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

2.2.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation du résultat	+	-	N
Capital	-	-	100 000	-	100 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat	-	-	-	144 571	-144 571
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100 000	144 571	-44 571



2.3 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.3.1 Créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		-	-	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	9 653	9 653	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		3 899	3 899	-
Charges constatées d'avance		8 711	8 711	-	
TOTAL		22 264	22 264	-	



2.3.2 Dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		2 794 000	-	2 794 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à	3 806 347	54 203	3 752 144	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		30 625	30 625	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		128 083	128 083	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de		-	-	-	-
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		6 759 055	212 911	6 546 144	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice					9 044 828
Emprunts remboursés en cours d'exercice					2 498 684
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physique à la clôture					-

Un emprunt obligataire a été signé entre 85GP, PICTURE PARTICIPATIONS V et FPCI Phoenix Club Invest 3. Le taux d'intérêt annuel a été fixé à 8%.



2.4 Compte de résultat

2.4.1 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	4 000
Honoraires totaux	4 000

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes 2023.



3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	-144 571
• Impôt sur les bénéfices à 25 %	+	
• Résultat avant impôt	=	-144 571
• Variation des provisions réglementées		
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

	Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts	-144 571	-	-
Impôt au taux de : 25%	-	-	-
Impôt sur PVLT	-	-	-
Résultat après impôts	-144 571	-	-



4 Autres informations

4.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	128 083
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	54 202
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	9 180
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	191 465

Les charges à payer sont essentiellement composées des intérêts courus sur l'emprunt obligataire de PICTURE PARTICIPATION V et FPCI Phoenix Club Invest 3.



4.2 Engagements hors bilan

Pour le crédit contractés auprès de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance du contrat de crédit. Les garanties sont principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèques ni de sûretés sur l'actif immobilier.

4.3 Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

85GP

Société par actions simplifiée au capital de 100.000 euros

Siège social : 23 rue du Roule – 75001 Paris

917 701 849 R.C.S. Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 20 JUIN 2024**

Début d'extrait

.../...

QUATRIEME RESOLUTION

*Constatation de capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social et décision à prendre
à cet égard en application de l'article L. 225-248 du Code de commerce*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 approuvés aux termes de la première résolution et desquels il résulte que les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social, statuant conformément aux dispositions de l'article L.225-248 du Code de commerce, décide qu'il n'y a pas lieu de prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.../...

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme du procès-verbal des présentes délibérations à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

.../...

Fin d'extrait

Signé électroniquement le 20 juin 2024 par l'intermédiaire du prestataire Yousign conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil.

Extrait certifié conforme à l'original

Le Président

PICTURE Asset Management

représentée par Madame Anne-Elisabeth GENOT



85GP

Premier exercice du 21 juillet 2022 au 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



85GP

Premier exercice du 21 juillet 2022 au 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 85GP,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 85GP relatifs au premier exercice du 21 juillet 2022 au 31 décembre 2023, 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 la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises. 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 cette norme 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 21 juillet 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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 au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises 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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour six exercices dans des petites entreprises, 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-La Défense, le 7 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin



85GP

Comptes annuels
31/12/2023



85GP

31/12/2023
Comptes annuels

Période du 19/07/2022 au 31/12/2023 (Bilan)

Sommaire

- 1** *Comptes annuels*
- 1.1 Bilan actif
- 1.2 Bilan passif
- 1.3 Compte de résultat
- 1.4 Annexe



85GP

Comptes annuels

31/12/2023



85GP

31/12/2023

Bilan actif

Actif			Au 31/12/2023			
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
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				
		Immobilisations incorporelles en cours				
	Avances et acomptes	TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
Avances et acomptes						
TOTAL						
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL					
Total de l'actif immobilisé						
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	6 692 220		6 692 220	
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL	6 692 220	6 692 220			
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	13 552		13 552	
		Autres créances				
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL	13 552	13 552				
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités	TOTAL					
Charges constatées d'avance			8 710		8 710	
Total de l'actif circulant			6 714 483		6 714 483	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			6 714 483		6 714 483	
Renvois :			(1) Dont droit au bail			
			(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			
			(3) Dont créances à plus d'un an (brut)			
Clause de réserve de propriété			Immobilisations		Stocks	Créances clients



85GP

31/12/2023

Bilan passif

Passif		Au 31/12/2023	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100 000)	100 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-144 571	
	Situation nette avant répartition	-44 571	
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-44 571	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	2 794 000	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 806 347	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	128 083	
	Total	6 728 430	
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 624	
	Dettes fiscales et sociales		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
Total		30 624	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		6 759 054	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		6 714 483	
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	6 546 144	
	à moins d'un an	212 910	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		3 806 347	
(3) dont emprunts participatifs			



85GP

31/12/2023
Compte de résultat

		France	Exportation	Du 19/07/2022 Au 31/12/2023 17 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services				
	Chiffre d'affaires net				
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			0	
	Total			0	
	Marchandises	Achats			
		Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats		5 900 000	
		Variation de stocks		-6 692 220	
	Autres achats et charges externes (3)			698 864	
Opér. commun	Impôts, taxes et versements assimilés			7 707	
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations	• sur immobilisations	amortissements		
	d'exploitation	• sur actif circulant	provisions		
		• pour risques et charges			
	Autres charges			0	
	Total			-85 648	
Résultat d'exploitation		A		85 649	
Produits financiers	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières	Total				
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			230 220	
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			230 220	
Résultat financier		D		-230 220	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E		-144 571	



85GP

31/12/2023
Compte de résultat

		Du 19/07/2022 Au 31/12/2023 17 mois	
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-144 571	
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	128 083	

SAS 85GP

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2023



Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 6 714 483 euros. Le résultat net comptable est une perte de 144 571 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

85GP, créée le 21 juillet 2022 sous la dénomination 7FIDELITE est une Société par Actions Simplifiée. Son siège social est situé au 59 rue de Châteaudun 75009 – Paris.

En date du 25 avril 2023, les associés décident de changer de dénomination sociale : « 85GP » au lieu de « 7FIDELITE »

La durée de son exercice est de 17 mois, pour une clôture au 31/12/2023.

Le capital social est fixé à 100.000€, divisé en 100.000 actions d'une valeur nominale d'un euro.

Lors de la constitution, le capital a été réparti de la manière suivante :

- 20 000 actions à la société Picture Participations V (RCS Nanterre 915 399 406) – 20 % du capital de 85GP,
- 60 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 2 (RCS Paris 538 184 128) – 60% du capital de 85GP,
- 20 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3 (RCS Paris 538 184 128) – 20% du capital de 85GP.

Tous les apports sont en numéraires, libérés en totalité à la constitution.

Le 14 décembre 2022, l'associé Phoenix Club Invest 2 cède l'ensemble de ses actions à la société Picture Participations V.

Le 15 décembre 2022, la société Picture Participations V cède 60 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3.

A l'issue de ces opérations de cession, la nouvelle composition du capital social est la suivante :

- 80 000 actions à la société FPCI Phoenix Club Invest 3 (RCS Paris 538 184 128) – 80% du capital de 85GP,
- 20 000 actions à la société Picture Participations V (RCS Nanterre 915 399 406) – 20 % du capital de 85GP

85GP est une société qui réalise directement ou indirectement, l'acquisition par tous moyens, notamment par voie de vente, d'apport ou de conclusion de contrats de vente à terme, de vente en l'état futur d'achèvement ou de vente d'immeubles à rénover ou à réhabiliter, en vue de la revente desdits biens immobiliers. La prise de participation ou d'intérêts directe ou indirecte dans toutes sociétés et entreprises commerciales, industrielles, financières,



mobilières, immobilières et sous quelque forme que ce soit, notamment par voie d'apport, souscription ou achat d'actions, d'obligations ou autres titres, création de sociétés nouvelles, fusions.

Par ailleurs, aux termes de la cinquième décision unanime en date du 01 août 2023, les associés de la Société ont autorisé l'émission par la Société, en une ou plusieurs fois, d'un emprunt obligataire convertible en actions ordinaires de la Société, d'un montant nominal maximum en principal de 2.900.000 euros, représenté par un maximum de 2.900.000 obligations convertibles en actions ordinaires nouvelles de la Société (les « OC »), de 1 euro de valeur nominale chacune, régies par les termes et conditions figurant en annexe 1 du procès-verbal des décisions unanimes des associés et de maintenir le droit préférentiel de souscription des associés aux 2.900.000 OC.

A la clôture de l'exercice comptable, les capitaux propres de la société sont inférieurs à la moitié du capital social.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence,
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre,
- La continuité d'exploitation,
- L'indépendance des exercices.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, le droit de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les rabais commerciaux,



remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks de la société sont constitués des frais émis pour donner suite aux travaux en cours concernant les différents immeubles acquis.

Les coûts d'emprunts ne sont pas incorporés dans les coûts d'acquisitions. Ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 31/12/2023.

1.2.2 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.3 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

1.2.4 Comptes de régularisation

Il s'agit de charges constatées d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui-ci clos le 31 décembre 2023.



2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif circulant

2.1.1 En-cours production de bien

En-cours production	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
En-cours de production de bien	-	6 692 220		6 692 220
TOTAL	-	6 692 220		6 692 220

2.1.2 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
FONCIA PROVISIONS CHARGES COURANTES	01/03/2024	31/03/2024	8 710		



2.2 Capitaux propres

2.2.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice :	100 000 Actions	100 000 Euros
Mouvements :		
Position fin de l'exercice :	100 000 Actions	100 000 Euros

A la constitution, le capital social est fixé à 100 000 euros divisé en 100 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

2.2.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation du résultat	+	-	N
Capital	-	-	100 000	-	100 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-	-
Résultat	-	-	-	144 571	-144 571
Subventions d'investissement	-	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100 000	144 571	-44 571



2.3 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.3.1 Créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		-	-	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	9 653	9 653	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		3 899	3 899	-
Charges constatées d'avance		8 711	8 711	-	
TOTAL		22 264	22 264	-	



2.3.2 Dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		2 794 000	-	2 794 000	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à	3 806 347	54 203	3 752 144	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		-	-	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		30 625	30 625	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		128 083	128 083	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de		-	-	-	-
Dettes représentative de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		6 759 055	212 911	6 546 144	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice					9 044 828
Emprunts remboursés en cours d'exercice					2 498 684
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physique à la clôture					-

Un emprunt obligataire a été signé entre 85GP, PICTURE PARTICIPATIONS V et FPCI Phoenix Club Invest 3. Le taux d'intérêt annuel a été fixé à 8%.



2.4 Compte de résultat

2.4.1 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	4 000
Honoraires totaux	4 000

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes 2023.



3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	-144 571
• Impôt sur les bénéfices à 25 %	+	
• Résultat avant impôt	=	-144 571
• Variation des provisions réglementées		
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

	Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts	-144 571	-	-
Impôt au taux de : 25%	-	-	-
Impôt sur PVLT	-	-	-
Résultat après impôts	-144 571	-	-



4 Autres informations

4.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	128 083
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	54 202
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	9 180
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	191 465

Les charges à payer sont essentiellement composées des intérêts courus sur l'emprunt obligataire de PICTURE PARTICIPATION V et FPCI Phoenix Club Invest 3.



4.2 Engagements hors bilan

Pour le crédit contractés auprès de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE HAUTS DE FRANCE, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance du contrat de crédit. Les garanties sont principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèques ni de sûretés sur l'actif immobilier.

4.3 Evènements postérieurs à la clôture

Néant.