

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement		<i>Certifié Conforme</i>			
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial		<i>R</i>			
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)					
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis	387 738,54	96 071,87	291 666,67	316 666,67	- 25 000
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	706,20		706,20	706,20	
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs				1 142,59	- 1 143
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	24 258,26		24 258,26	23 531,46	727
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	28 974,92		28 974,92	41 643,93	- 12 669
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	441 677,92	96 071,87	345 606,05	383 690,85	- 38 085
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	441 677,92	96 071,87	345 606,05	383 690,85	- 38 085

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000,00)	1 000,00	1 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	-33 692,07	-35 577,47	1 885
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL (I)	-32 692,07	-34 577,47	1 885
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés			
	263 701,65	299 279,12	- 35 577
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
	72 414,50	76 807,23	- 4 393
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
	117,70	117,70	
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	42 064,27	42 064,27	
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	378 298,12	418 268,32	- 39 970
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	345 606,05	383 690,85	- 38 085

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises				375 000,00	- 375 000	-100
Production vendue biens						
Production vendue services						
Chiffres d'affaires Nets				375 000,00	- 375 000	-100
Production stockée			7,15	-453 020,50	453 028	100,00
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				57 979,68	- 57 980	-100
Autres produits				1,87	- 2	-100
Total des produits d'exploitation			7,15	-20 038,95	20 046	100,04
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			5 638,17	13 038,41	- 7 400	-56,76
Impôts, taxes et versements assimilés			3 052,00	2 377,00	675	28,40
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			25 007,15	122,18	24 885	N/S
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			1,90	0,93	1	104,30
Total des charges d'exploitation			33 699,22	15 538,52	18 161	116,88
RESULTAT EXPLOITATION			-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières						
RESULTAT FINANCIER						
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
Total des Produits	7,15	-20 038,95	20 046	100,04
Total des charges	33 699,22	15 538,52	18 161	116,88
RESULTAT NET	-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexe

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 345 606,05 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -33 692,07 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Avances aux dirigeants
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Composition du capital social

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

RECONNAISSANCE DU RESULTAT

L'activité de la société est la construction-vente d'immeubles d'habitation selon le mode « vente en état futur d'achèvement ».

La reconnaissance du résultat relève de l'article 380-1 du Plan Comptable Général traitant des contrats à long terme. Le résultat est dégagé selon la méthode de l'achèvement. Cette méthode consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de production de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées.

Dans l'hypothèse où le budget prévisionnel de l'opération présenterait un résultat déficitaire une provision pour perte à terminaison est, le cas échéant, constatée dans les comptes.

STOCKS

La valeur brute des immeubles en cours comprend le coût d'achat des terrains, les travaux et honoraires de construction et les frais annexes de construction (principalement : publicité, assurance, honoraires divers, commissions d'engagements et frais financiers). L'ensemble des frais financiers lié à l'opération a été incorporé dans les frais annexes de construction dans la limite du montant budgété.

Les frais de publicité sont considérés comme des charges de période.

Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur d'inventaire, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Les valeurs vénales retenues pour le calcul de cette provision sont les suivants :

- pour les lots réservés, le prix de base de la réservation, net des commissions et frais d'actes,
- pour les lots disponibles au moment de l'arrêté des comptes, le prix de « vente TTC immobilier » de la grille de vente actualisée, net des commissions sur vente et des frais d'actes.

Au 31 décembre 2024, la promotion est achevée. Il reste en stock les lots non encore actés.

CREANCES ET DETTES

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

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL			

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	71 065	25 007		96 072
TOTAL Dépréciations	71 065	25 007		96 072
TOTAL GENERAL	71 065	25 007		96 072
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		25 007		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	706	706	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	24 258	24 258	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	24 964	24 964	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	72 415	72 415		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	118	118		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	305 766	305 766		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	378 298	378 298		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	NEANT
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	72 258
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	42 064
TOTAL	114 322

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000	1,00
Parts sociales émises pendant l'exercice		
Parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 000	1,00

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	NEANT
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	NEANT
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	2 100
TOTAL	2 100

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING
83 RUE DE BERCY
75 012 PARIS
SIRET : 901 891 044 00025



cogérial

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

**SNC 24 BIS RUE LOUIS PLANA - GREEN CITY
IMMOBILIER
2 esplanade Compans Caffarelli
31000 TOULOUSE**

Exercice clos le 31/12/2024

SNC 24 BIS RUE LOUIS PLANA - GREEN CITY IMMOBILIER

Société en nom collectif au capital de 1000 €

Siège social :

2 esplanade Compans Caffarelli
31000 TOULOUSE

RCS TOULOUSE 824410492

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

COGERIAL S.A.S

*Société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes - audit et conseil
S.A.S. au capital de 310 000 € - RCS Toulouse B 378 750 947 - SIRET 378 750 947 00038 - APE 6920 Z*

*8 Chemin de la Terrasse – Bâtiment H, 31500 TOULOUSE
☎ : 05 61 80 98 36 - Fax : 05 61 34 27 07 – E-mail : experts@cogerial.fr*

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

A l'assemblée générale de la société 24 BIS RUE LOUIS PLANA - GREEN CITY IMMOBILIER,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **24 BIS RUE LOUIS PLANA - GREEN CITY IMMOBILIER** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Reconnaissance du chiffre d'affaires, reconnaissance du résultat et évaluation des stocks

Point d'audit identifié

La note « reconnaissance du résultat » et « stocks » précisent les modalités de reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat ainsi que la détermination du coût de revient des stocks.

- L'activité de la société 24 BIS RUE LOUIS PLANA - GREEN CITY IMMOBILIER est notamment la construction-vente d'immeubles selon le mode de vente en état futur d'achèvement (VEFA). Ce mode de vente est considéré comme un contrat à long terme dont le résultat comptable est dégagé selon la méthode de l'achèvement. Le résultat et le chiffre d'affaires provenant de l'opération ne sont alors acquis qu'à la livraison des lots.
- Le coût de l'immeuble est déterminé selon le montant d'achat des terrains, des travaux et des frais annexes hormis les frais de publicité, et les diverses charges courantes de période. En cours de réalisation des immeubles, les en cours sont valorisés et constatés à la clôture de chaque exercice à hauteur des charges comptabilisées.

Nous avons considéré la reconnaissance du résultat et l'évaluation des stocks comme les points clés de notre audit dans la mesure où ces points sont sensibles aux estimations et aux hypothèses retenues par la Direction et par conséquent, peuvent avoir une incidence significative sur les comptes annuels.

Diligences effectuées

Nos travaux ont principalement consisté à :

- Examiner la régularité et la permanence des principes et méthodes comptables appliqués ;
- Analyser l'évaluation du coût des stocks ;
- Contrôler le respect de la séparation des exercices et l'exactitude du chiffre d'affaires comptabilisé.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 gérant 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.

RESPONSABILITES 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 gérant.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

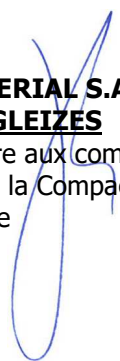
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Toulouse, le 9 avril 2025

Pour COGERIAL S.A.S.
Jean LASGLEIZES
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie régionale
de Toulouse



ANNEXE : DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

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

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)					
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis	387 738,54	96 071,87	291 666,67	316 666,67	- 25 000
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	706,20		706,20	706,20	
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs				1 142,59	- 1 143
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	24 258,26		24 258,26	23 531,46	727
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	28 974,92		28 974,92	41 643,93	- 12 669
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	441 677,92	96 071,87	345 606,05	383 690,85	- 38 085
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	441 677,92	96 071,87	345 606,05	383 690,85	- 38 085

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 000,00)	1 000,00	1 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	-33 692,07	-35 577,47	1 885
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL (I)	-32 692,07	-34 577,47	1 885
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés			
	263 701,65	299 279,12	- 35 577
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
	72 414,50	76 807,23	- 4 393
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
	117,70	117,70	
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
	42 064,27	42 064,27	
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	378 298,12	418 268,32	- 39 970
Ecart de conversion passif (V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	345 606,05	383 690,85	- 38 085

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens				375 000,00	- 375 000	-100
Production vendue services						
Chiffres d'affaires Nets				375 000,00	- 375 000	-100
Production stockée			7,15	-453 020,50	453 028	100,00
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation reçues						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				57 979,68	- 57 980	-100
Autres produits				1,87	- 2	-100
Total des produits d'exploitation			7,15	-20 038,95	20 046	100,04
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock matières premières et autres approvisionnements						
Autres achats et charges externes			5 638,17	13 038,41	- 7 400	-56,76
Impôts, taxes et versements assimilés			3 052,00	2 377,00	675	28,40
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant			25 007,15	122,18	24 885	N/S
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			1,90	0,93	1	104,30
Total des charges d'exploitation			33 699,22	15 538,52	18 161	116,88
RESULTAT EXPLOITATION			-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30
Bénéfice attribué ou perte transférée						
Perte supportée ou bénéfice transféré						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées						
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières						
RESULTAT FINANCIER						
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT			-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles				
RESULTAT EXCEPTIONNEL				
Participation des salariés				
Impôts sur les bénéfices				
Total des Produits	7,15	-20 038,95	20 046	100,04
Total des charges	33 699,22	15 538,52	18 161	116,88
RESULTAT NET	-33 692,07	-35 577,47	1 885	5,30
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Avances aux dirigeants
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Composition du capital social

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

Règles et méthodes comptables

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

RECONNAISSANCE DU RESULTAT

L'activité de la société est la construction-vente d'immeubles d'habitation selon le mode « vente en état futur d'achèvement ».

La reconnaissance du résultat relève de l'article 380-1 du Plan Comptable Général traitant des contrats à long terme. Le résultat est dégagé selon la méthode de l'achèvement. Cette méthode consiste à comptabiliser le chiffre d'affaires et le résultat au terme de l'opération. En cours d'opération, qu'il s'agisse de prestations de services ou de production de biens, les travaux en cours sont constatés à la clôture de l'exercice à hauteur des charges qui ont été enregistrées.

Dans l'hypothèse où le budget prévisionnel de l'opération présenterait un résultat déficitaire une provision pour perte à terminaison est, le cas échéant, constatée dans les comptes.

STOCKS

La valeur brute des immeubles en cours comprend le coût d'achat des terrains, les travaux et honoraires de construction et les frais annexes de construction (principalement : publicité, assurance, honoraires divers, commissions d'engagements et frais financiers). L'ensemble des frais financiers lié à l'opération a été incorporé dans les frais annexes de construction dans la limite du montant budgété.

Les frais de publicité sont considérés comme des charges de période.

Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur d'inventaire, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Les valeurs vénales retenues pour le calcul de cette provision sont les suivants :

- pour les lots réservés, le prix de base de la réservation, net des commissions et frais d'actes,
- pour les lots disponibles au moment de l'arrêté des comptes, le prix de « vente TTC immobilier » de la grille de vente actualisée, net des commissions sur vente et des frais d'actes.

Au 31 décembre 2024, la promotion est achevée. Il reste en stock les lots non encore actés.

CREANCES ET DETTES

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

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL			

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL					
TOTAL GENERAL					

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	71 065	25 007		96 072
TOTAL Dépréciations	71 065	25 007		96 072
TOTAL GENERAL	71 065	25 007		96 072
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		25 007		

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	706	706	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	24 258	24 258	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	24 964	24 964	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	72 415	72 415		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	118	118		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	263 701	263 701		
Autres dettes	40 064	40 064		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	378 298	378 298		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	NEANT
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	72 258
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes fiscales et sociales	42 064
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	114 322

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000	1,00
Parts sociales émises pendant l'exercice		
Parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 000	1,00

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés :	NEANT
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus :	NEANT
TOTAL	
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	2 100
TOTAL	2 100

Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société

GREENCITY IMMOBILIER HOLDING
83 RUE DE BERCY
75 012 PARIS
SIRET : 901 891 044 00025