

**186 VICTOR HUGO**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 1 0000 000 euros  
Siège social : 33 rue François 1<sup>er</sup> – 75008 Paris  
R.C.S. de Paris n° 903 559 607

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 MAI 2025**

Le dix-neuf mai deux-mille-vingt-cinq à quatorze heures, les associés de la société 186 VICTOR HUGO se sont réunis en visioconférence, en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation qui leur a été adressée individuellement par le Président.

Le Président constate que sont présents ou représentés :

- ATENOR SA, représentée par TWIGAMI SRL, représentée par Madame Caroline Vanderstraeten et STEPHAN SONNEVILLE SA, représentée par Monsieur Stéphan Sonnevill, possédant au total 900 actions,
- ATENOR GROUP PARTICIPATIONS SA, représentée par de Monsieur Laurent Collier et Monsieur Alexander Hodac, possédant au total 100 actions.

Les associés présents possédant 1.000 parts, soit la totalité des parts sociales, l'Assemblée Générale est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président constate en outre que la société Ernst & Young Audit, représentée par Monsieur Jean-Philippe Bertin, Commissaire aux comptes, dûment convoquée par courrier envoyé par mail, est absent et excusé.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Lecture du rapport de gestion sur l'activité de la société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus à la Présidence,
- Affectation du résultat,
- Pouvoir en vue des formalités.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé avant de donner lecture à l'Assemblée du rapport de gestion qu'il a établi et des rapports du Commissaire aux comptes.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

**PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve lesdits comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la Présidence quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial constate qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.227-10 du Code de Commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

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

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, décide d'affecter une perte de 139 989,37 euros de l'exercice de la manière suivante :

Perte nette de l'exercice 2024 :	- 139 989,37 euros
➤ Report à nouveau débiteur :	- 139 989,37 euros

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

**QUATRIEME RESOLUTION**


L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toute formalité de droit.

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


L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne prenant la parole, la séance est levée à quinze heures.

Pour Atenor Group Participations SA

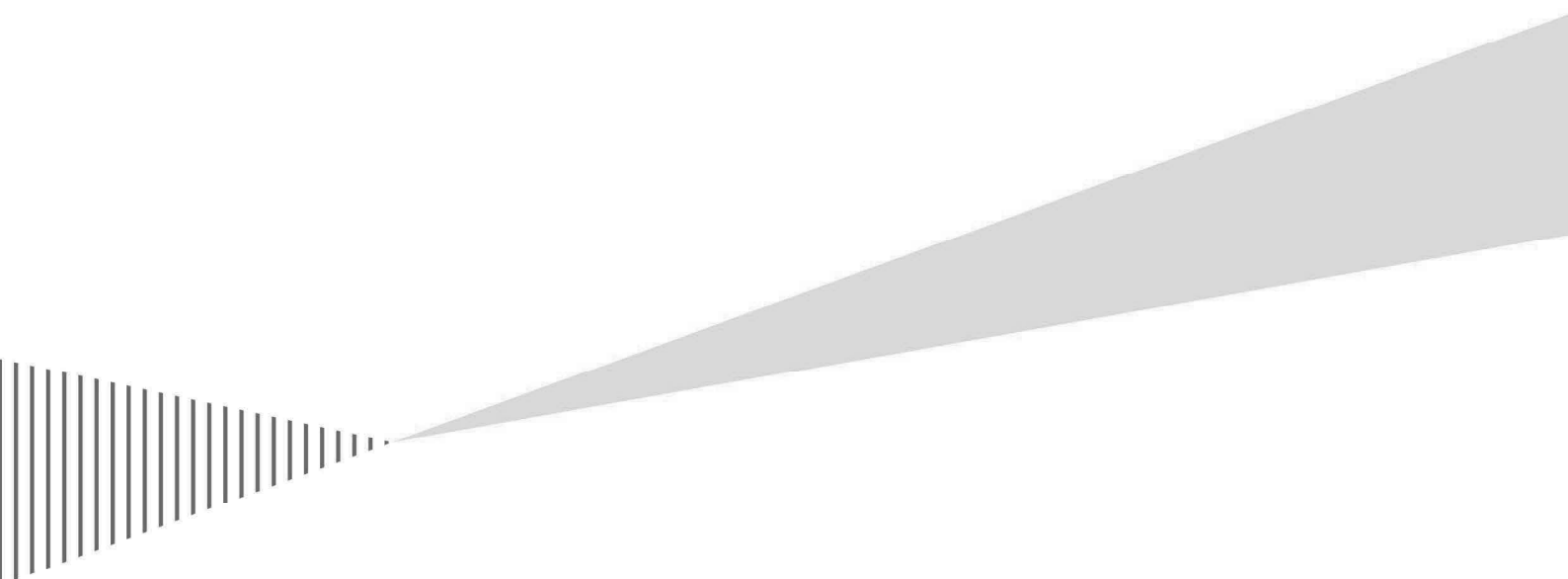
Pour Atenor SA

Signed by:  
  
3860B3C7018B48E...

Signé par :  
  
4F0BB7163B5D4D4...

Signed by:  
  
E5BAA59666A6444...

DocuSigned by:  
  
977D4AA08A514FA...



## **186 Victor Hugo**

Exercice clos le 31 décembre 2024

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG Audit



## 186 Victor Hugo

Exercice clos le 31 décembre 2024

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 186 Victor Hugo,

#### 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 186 Victor Hugo 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<sup>er</sup> janvier 2024 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.

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

## Vérifications spécifiques

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

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 aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Paris-La Défense, le 30 avril 2025

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin



# 186 Victor Hugo SAS

## Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024

Copie certifiée conforme à l'original

DocuSigned by:

*Stéphan Sonneville*

977D4AA08A514FA...





Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

## Sommaire

0.1	Attestation de Présentation des comptes	3
0.2	Bilan actif	4
0.3	Bilan passif	5
0.4	Compte de résultat	6
0.5	Bilan actif (Détail)	8
0.6	Bilan passif (Détail)	10
0.7	Compte de résultat (Détail)	11
0.8	Annexe	13



---

# MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

## Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SAS 186 Victor Hugo relatifs à l'exercice 01/01/2024 au 31/12/2024 qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 118 301 496€
- Chiffre d'affaires : -€
- Résultat net comptable : (139 989)€

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

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

Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

- Nous n'avons pas effectué de diligence sur la valeur d'inventaire des stocks d'immeubles en cours de construction. A la clôture de l'exercice, aucune information montrant qu'un élément en stock a pu perdre notablement de sa valeur ne nous a été transmise et nous n'avons effectué aucuns travaux particuliers.
- A la clôture de l'exercice, la société ne nous a pas informé de difficulté technique, réglementaire ou juridique afférent au projet. Sur cette base, les comptes annuels sont présentés dans le respect du principe de continuité d'exploitation.
- Il nous a été précisé que les sociétés du groupe ne demanderont pas le remboursement de leurs prêts/comptes-courants si cela devait mettre en péril la société. Sur cette base, les comptes annuels sont présentés dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.
- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.

Fait à Neuilly-Sur-Seine

Le 28/04/2025

**Pascale Tomelka**

Expert-comptable

Actif		Au 31/12/2024			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				
		<b>TOTAL</b>				
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst. techniques, mat. out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes				
		<b>TOTAL</b>				
	Immobilisations financières <sup>(2)</sup>	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				
		<b>TOTAL</b>				
<b>Total de l'actif immobilisé</b>						
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements En cours de production de biens En cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises	92 669 950 25 206 490		92 669 950 25 206 490	92 683 548 15 381 639
		<b>TOTAL</b>	<b>117 876 440</b>		<b>117 876 440</b>	<b>108 065 187</b>
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances <sup>(3)</sup>	Clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé	15 256 81 218		15 256 81 218	1 535 009
		<b>TOTAL</b>	<b>96 474</b>		<b>96 474</b>	<b>1 535 009</b>
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : ) Instruments de trésorerie Disponibilités	318 207		318 207	367 567
		<b>TOTAL</b>	<b>318 207</b>		<b>318 207</b>	<b>367 567</b>
		Charges constatées d'avance	10 373		10 373	11 066
<b>Total de l'actif circulant</b>						
			<b>118 301 496</b>		<b>118 301 496</b>	<b>109 978 831</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>			<b>118 301 496</b>		<b>118 301 496</b>	<b>109 978 831</b>
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		

<b>Passif</b>		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
<b>Capitaux propres</b>	Capital (dont versé : 1 000 000 )	1 000 000	1 000 000
	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	-278 432	-126 707
Résultats antérieurs en instance d'affectation	-139 989	-151 725	
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-139 989	-151 725	
<b>Situation nette avant répartition</b>	<b>581 577</b>	<b>721 567</b>	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total</b>	<b>581 577</b>	<b>721 567</b>	
<b>Aut. fonds propres</b>	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total</b>			
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total</b>		
<b>Dettes</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	45 209 131	45 247 000
	Emprunts et dettes financières divers (3)	72 420 720	63 881 210
	<b>Total</b>	<b>117 629 851</b>	<b>109 128 210</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	49 079	121 575
	Dettes fiscales et sociales	8 977	7 477
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	32 009		
Instrument de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>90 067</b>	<b>129 053</b>	
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>117 719 918</b>	<b>109 257 264</b>	
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>118 301 496</b>	<b>109 978 831</b>	
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	45 000 000	45 006 400	
à moins d'un an	72 719 918	64 250 864	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	62 372		62 372	99 593
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>62 372</b>		<b>62 372</b>	<b>99 593</b>
	Production stockée			1 914 310	2 610 215
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			21 710	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2	2	
Autres produits					
			<b>Total</b>	<b>1 998 395</b>	<b>2 709 810</b>
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats			-13 597	10 017 819
	Variation de stocks			13 597	-10 017 819
	Autres achats et charges externes (3)			1 984 081	2 711 571
	Impôts, taxes et versements assimilés			152 513	149 934
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		
		• sur actif circulant	provisions		
	• pour risques et charges				
Autres charges			0	30	
			<b>Total</b>	<b>2 136 595</b>	<b>2 861 535</b>
			<b>Résultat d'exploitation</b> A	<b>-138 200</b>	<b>-151 725</b>
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	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)			7 910 540	6 280 456
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>Total</b>	<b>7 910 540</b>	<b>6 280 456</b>
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			7 912 329	6 280 456
	Intérêts et charges assimilées (5)				
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
			<b>Total</b>	<b>7 912 329</b>	<b>6 280 456</b>
			<b>Résultat financier</b> D	<b>-1 788</b>	
	<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>		<b>E</b>	<b>-139 989</b>	<b>-151 725</b>



		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	<b>Total</b>		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>Total</b>		
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>F</b>	
Participation des salariés aux résultats		<b>G</b>	
Impôt sur les bénéfices		<b>H</b>	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>-139 989</b>	<b>-151 725</b>
(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	5 142 509	3 609 235

SAS 186 Victor Hugo

# Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024



## Annexe aux comptes annuels

### Sommaire

<b>1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice</b>	<b>2</b>
<b>2. Principes, règles et méthodes comptables</b>	<b>3</b>
2.1. Actifs d'exploitation	4
2.2. Passif	5
2.3. Compte de résultat	5
<b>3. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat</b>	<b>6</b>
3.1. Actif circulant	6
3.1.1. État des stocks	6
3.1.2. État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	7
3.1.3. Charges constatées d'avance	8
3.2. Capitaux propres	8
3.2.1. Capital social	8
3.2.2. Variation des capitaux propres	8
3.3. Passifs et provisions	9
3.4. État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	10
<b>4. Informations relatives aux postes du compte de résultat</b>	<b>11</b>
4.1. Ventilation du chiffre d'affaires	11
4.2. Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	11
<b>5. Engagements financiers donnés et reçus</b>	<b>12</b>
5.1. Engagements financiers donnés	12
<b>6. Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice</b>	<b>13</b>



## Annexe aux comptes annuels

# 1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

### Départ du dernier locataire

Le 20/12/2024, la société a signé un protocole d'accord avec le dernier locataire mettant ainsi fin au litige. L'immeuble sera vide le 1er juillet 2025 et ainsi pourra débuter les travaux par la suite.



## 2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, et évaluation des stocks, les principes comptables appliqués sont conformes au règlement CRC n°2004-06.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :



## Annexe aux comptes annuels

### 2.1. Actifs d'exploitation

#### 2.1.1. Stocks et en-cours

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers, destinés à être revendus dans une perspective de court terme.

##### Coût d'entrée

Les stocks, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les biens acquis et à leur coût de production pour les biens construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition des stocks comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables à leur acquisition. Les frais accessoires d'achat, incorporés au coût d'acquisition, comprennent notamment les droits de mutation, les honoraires ou commissions et les frais d'actes.

Le coût de production des stocks et en-cours comprend l'ensemble des coûts liés à leur acquisition et à leur rénovation et/ou restructuration. Il s'agit notamment des coûts liés à la réalisation d'études techniques et de travaux, des coûts de démolition et indemnités d'éviction, des coûts de construction ou de reconstruction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et à la production des stocks sont incorporés au coût de l'actif. Les travaux sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

##### Dépréciation

A la clôture de l'exercice une dépréciation est constatée, immeuble par immeuble, si la valeur actuelle des stocks est devenue inférieure à leur coût d'entrée.

La valeur actuelle correspond à la valeur d'usage pour les biens destinés à entrer dans un processus de production. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

#### 2.1.2. Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Les créances clients représentent le montant total de l'acte de vente signé déduction faite des appels de fonds facturés en fonction de l'avancement des travaux conformément à la réglementation en vigueur et encaissés.



## Annexe aux comptes annuels

### 2.2. Passif

#### 2.2.1. Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

#### 2.2.2. Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

### 2.3. Compte de résultat

#### Reconnaissance des revenus

La société appréhende le résultat de ses opérations selon la méthode dite à l'achèvement.

La marge et le chiffre d'affaires relatifs à un programme immobilier sont constatés dans le compte de résultat à la date de livraison des biens immobiliers aux acquéreurs.

Les pertes à terminaison probables font l'objet d'une constatation immédiate en résultat par le biais d'une dépréciation des en-cours et par la comptabilisation d'une provision pour risques pour le surplus.

#### Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des stocks et encours sont incorporés au coût de l'actif pendant la période qui prend fin au moment où les stocks et en-cours sont prêts à être vendus.

Postérieurement, les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

#### Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.



## Annexe aux comptes annuels

### 3. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

#### 3.1. Actif circulant

##### 3.1.1. État des stocks

Catégorie de stocks appropriés à notre entité	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Matières premières et approvisionnements	92 669 950		92 669 950
En cours de production de biens	25 206 490		25 206 490
En cours de production de services			
Produits intermédiaires			
Produits finis			
Marchandises			
<b>TOTAL</b>	<b>117 876 440</b>		<b>117 876 440</b>



## Annexe aux comptes annuels

## 3.1.2. État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

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	15 256	15 256	-	
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	71 219	71 219	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		10 000	10 000	-
Charges constatées d'avance		10 373	10 373	-	
<b>TOTAL</b>		<b>106 848</b>	<b>106 848</b>	<b>-</b>	

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-



## Annexe aux comptes annuels

### 3.1.3. Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Assurance	04/10/2024	03/10/2025	10373		

## 3.2. Capitaux propres

### 3.2.1. Capital social

	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	1 000	1 000 000
Variation de capital		
Position fin de l'exercice .....	1 000	1 000 000

### 3.2.2. Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation	+/-	N
Capital	1 000 000	-	-	1 000 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-126 707)	(151 725		-278 433
Résultat N-1	-151 725	11 736	-	-139 989
Résultat N	-		-139 989	(139 989)
Subventions d'investissement	-	-		-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>721 567</b>	<b>-</b>	<b>151 725</b>	<b>581 578</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 3.3. Passifs et provisions

#### 3.3.1. Charges à payer

<b>Libellés</b>	<b>Montant</b>
<b>CONGES A PAYER</b>	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
<b>INTERETS COURUS</b>	
Emprunts et dettes assimilées	209 131
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
<b>AUTRES CHARGES</b>	
Factures à recevoir	45 646
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	8 978
Divers	30 000
<b>TOTAL</b>	<b>293 755</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 3.4. État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

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		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	45 209 131	209 131	45 000 000	-
Emprunts et dettes financières divers		6 400	6 400	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		49 080	49 080	-	-
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	8 978	8 978	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		72 414 320	72 414 320	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		32 010	32 010	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>117 719 918</b>	<b>72 719 918</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					-
Emprunts remboursés en cours d'exercice					-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture					-



## Annexe aux comptes annuels

### 4. Informations relatives aux postes du compte de résultat

#### 4.1.1. Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
Biens			
Services	62 372	-	62 372
Chiffre d'affaires net	62 372	-	62 372

#### 4.1.2. Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

##### *Honoraires des commissaires aux comptes*

	Commissaires aux comptes
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	17 680
<b>Honoraires totaux</b>	<b>17 680</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 5. Engagements financiers donnés et reçus

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échues		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		

#### 5.1. Engagements financiers donnés

##### **Substitution de l'engagement de revendre en engagement de construire**

La société a bénéficié de droits d'enregistrement à taux réduit (art 1115 CGI) sur l'achat d'un immeuble le 11 octobre 2021 destiné à la revente.

En contrepartie de ces droits d'enregistrements réduits, la société s'est engagée, dans l'acte d'acquisition, à revendre les actifs dans un délai de cinq ans.

En date du 6 mars 2024, la société a demandé une substitution d'un engagement de construire par un engagement de revendre. Ce délai de droit à construire, de quatre ans, court à compter du jour de la substitution jusqu'au 5 mars 2028.

La société n'anticipe pas de charges futures liées à cet engagement.



*Annexe aux comptes annuels*

## **6. Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice**

Aucun événement postérieur à la clôture de l'exercice.