

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE MIXTE**

**SAS 2A SAINTE MAIRIE**  
**Société par actions simplifiée**  
**Au capital de 10.000 euros**  
**Siège social : 3, Sente du Parc Cheviron,**  
**92310 Sèvres**  
**RCS NANTERRE 910 821 982**

L'an deux mille vingt cinq  
Le 27 mai  
A 19 heures 30  
Au Siège de la Société

Sont présents physiquement ou en visio conférence

La **SAS ATLANTISTAR**, SAS au capital de 285 000 euros, ayant son siège à PARIS (75006, 9 rue du Regard), immatriculée sous le RCS PARIS 799 795 125,  
Représentée par Monsieur David AUBIN, son président et associé unique, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

**Titulaire de 3000 actions de la SAS 2A SAINTE MARIE**

La **SAS AKTEA CONSULT**, SAS au capital de 1000 euros, ayant son siège à MEUDON (92190, 10 rue Charles Desvergnès), immatriculée sous le RCS NANTERRE 882 660 475,  
Représentée par Monsieur Bruno COSSE, son président et associé unique, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

**Titulaire de 2000 actions de la SAS 2A SAINTE MARIE**

La **SAS ALCHIMETRE PARIS**, SAS au capital de 100 000 € ayant son siège à PARIS (75008, 25-27 Place de la Madeleine), immatriculée sous le RCS PARIS 918 528 852,  
Représentée par Monsieur Emmanuel de la Chapelle, son Directeur Général, nommé dans ses fonctions aux termes des statuts et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes

**Titulaire de 5000 actions de la SAS 2A SAINTE MARIE**

Soit le **TOTAL DES ACTIONS 10 000 actions.**

David AUBIN est désigné Président de séance.

Bruno COSSE est désigné Secrétaire de Séance.

Les actionnaires ont été comme l'autorise les statuts été convoqués par message électronique et étant tous présents peuvent valablement délibérer.

Les documents suivants sont présentés aux actionnaires :

- les pouvoirs des actionnaires représentés par des mandataires ;
- la feuille de présence ;
- le rapport du président ;
- le bilan, le compte de résultat et ses annexes de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- le texte des résolutions soumises au vote de l'assemblée.

CA

EL

Le président déclare par ailleurs que les documents requis ont été adressés aux actionnaires dans les forme et délai prévu par les statuts de la société.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il déclare que, l'intégralité des actionnaires étant présent et donc le quorum étant atteint, l'assemblée générale constituée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Assemblée Générale Ordinaire

- Approbation des comptes de l'exercice clos 31 décembre 2024 ;
- Affectation du résultat et éventuellement distribution d'un dividende ;
- Approbation des conventions réglementées intervenues entre la société et les actionnaires ;

Puis lecture est donnée du rapport du président.

La discussion est ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le président propose de voter sur les résolutions figurant dans le texte des résolutions ou décidées par les actionnaires.

\* \*

En Assemblée Générale Ordinaire

**PREMIERE RESOLUTION**

*Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

L'Assemblée Générale approuve le rapport de gestion du Président et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et se soldant par une perte de 16.952 euros.

*Cette résolution est adoptée à l'unanimité.*

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale approuve la proposition d'affectation du résultat qui lui a été présentée.

La perte de l'exercice, qui se montent à 16.952 euros, est affectée au compte « report à nouveau » ce qui porte les fonds propres de la Société à -29 538 euros.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

*MA EdL*

### **TROISIEME RESOLUTION**

#### *Pouvoirs pour formalités*

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Président mentionnant l'existence d'une convention réglementée de la nature de celles visées à l'article L.227-10 du Code de commerce entre la Société et son actionnaire Alchimètre Paris pour la gestion du projet immobilier développé rue Sainte Marie à Chaville et entre la Société et son actionnaire Aktéa Consult pour la gestion comptable de la Société, en prend acte purement et simplement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

#### *Pouvoirs*

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions adoptées lors de la présente assemblée générale ordinaire.

De cette assemblée générale ordinaire, il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé, par l'ensemble des Actionnaires pour servir et valoir ce que de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

#### **En Assemblée Générale Extraordinaire**

### **CINQUIEME RESOLUTION**

#### *Changement de siège social*

L'assemblée approuve le transfert du siège social de la SAS 2A Sainte Marie du 3, Sente du Parc Cheviron, 92310 Sèvres au 6 Avenue Sainte Marie 92370 Chaville.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### **SIXIEME RESOLUTION**

#### *Pouvoirs*

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait certifié conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions adoptées lors de la présente assemblée générale extraordinaire.

*Handwritten signatures*

De cette assemblée générale ordinaire, il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé, par l'ensemble des Actionnaires pour servir et valoir ce que de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

### En Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

#### SEPTIEME RESOLUTION

##### *Question diverse concernant les conventions réglementées*

Les associés décident de remplacer l'article 5 de la convention de gestion signée entre la société et la société Alchimètre Paris concernant la rémunération du Prestataire de la manière suivante :

« En cas de réalisation de l'Opération immobilière envisagée, les honoraires pour les missions décrites à l' Article 3 seront ceux indiqués ci-dessous.

Les factures seront payables dans les quarante-cinq (45) jours de leur réception.

- Honoraires de Gestion de l'Opération: le Prestataire percevra une somme égale à 50% du résultat avant impôts et rémunération des comptes courants d'associés constaté au terme de l'opération. »

Cette rémunération sera versée de la manière suivante :

- 50 000 € HT dès que la banque ayant délivré la GFA de l'opération aura autorisé le déblocage partiel des fonds propres de l'opération pour un montant de minimum de 120 000 € (de manière à permettre un remboursement équivalent des avances en compte courant d'associés consenties par Atlantistar et Aktéa Consult).
- Le reste au fur et à mesure l'avancement de l'opération sans pouvoir excéder la date d'encaissement de la totalité du prix de vente.

Il est précisé qu'en conséquence la rémunération des avances en compte courant d'associés consenties par Atlantistar et Aktéa Consult sera plafonnée à 50% du résultat avant impôts et rémunération des comptes courants d'associés constaté au terme de l'opération.

Enfin, il est décidé d'adapter les dispositions statutaires de la Société concernant la distribution des bénéfices de la manière suivante :

- la rémunération des comptes courant d'associés et le bénéfice net cumulé de la Société seront répartis de la manière suivante : 50% Atlantistar, 50% Aktéa Consult.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

..

ON

Eh

L'ordre du jour de l'assemblée générale étant épuisé, le Président déclare la clôture de la séance à 20 heures 30.

Fait à Sèvres  
Le 27 juin 2025

ATLANTISTAR  
David AUBIN

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'DA' followed by a long horizontal stroke.

AKTEA CONSULT  
Bruno COSSE

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular loop followed by several smaller loops and a horizontal stroke.

ALCHIMETRE PARIS  
Emmanuel de la Chapelle

A handwritten signature in black ink, starting with a large 'E' and 'L' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

# Bilan



*BC*

# Bilan actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, ...				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, matériel, ...				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
	Participations				
	Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)</b>					
ACTIF CIRCULANT	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
	Matières premières				
	En-cours de production	1 359 702		1 359 702	1 217 329
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	1 455 372		1 455 372	1 356 279
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	<b>CRÉANCES</b>				
	Créances clients et comptes rattachés				
	Autres créances	44 188		44 188	18 276
	Capital souscrit appelé non versé				
	<b>VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT</b>				
	Actions propres				
	Autres titres et instruments de trésorerie				
<b>DISPONIBILITÉS</b>	26 209		26 209	18 631	
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	508		508	466	
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)</b>		<b>2 885 980</b>		<b>2 885 980</b>	<b>2 610 981</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Écarts de conversion actif (VI)					
<b>TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)</b>		<b>2 885 980</b>		<b>2 885 980</b>	<b>2 610 981</b>

# Bilan passif

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	10 000	10 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	<b>RÉSERVES</b>		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-22 586	
	Résultat de l'exercice	-16 952	-22 586
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>		<b>-29 538</b>	<b>-12 586</b>
AUTRES F.P.	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)</b>			
PROV.	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS (II)</b>			
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 017 914	2 009 063
	Emprunts et dettes financières diverses	861 175	604 902
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 588	9 602
	Dettes fiscales et sociales	2 841	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
Produits constatés d'avance			
<b>TOTAL DETTES (III)</b>		<b>2 915 518</b>	<b>2 623 568</b>
Écarts de conversion passif (IV)			
<b>TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)</b>		<b>2 885 980</b>	<b>2 610 981</b>

# Compte de résultat

---

# Compte de résultat

		31/12/2024	15/02/2022 - 31/12/2023
		Net	Net
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises		
	Production vendue de biens		
	Production vendue de services		
	<b>MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES</b>		
	Production stockée	142 373	1 217 329
	Production immobilisée		
	Subventions d'exploitation		
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges		
	Autres produits	3	1
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION (I)</b>		<b>142 376</b>	<b>1 217 330</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises		696 000
	Variation des stocks de marchandises	-99 093	-1 356 279
	Achats de matière première et autres approvisionnements	65 503	1 105 487
	Variation des stocks		
	Autres achats et charges externes	30 054	623 880
	Impôts, taxes, et versements assimilés	5 993	22 998
	Salaires et traitements		
	Charges sociales		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
	Sur actif circulant : dotation aux provisions		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		
	Autres charges	3	0
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION (II)</b>		<b>2 459</b>	<b>1 092 086</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>		<b>139 917</b>	<b>125 245</b>
<b>QUOTES-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN</b>			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
PRODUITS FINANCIERS	De participations		
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
	Autres intérêts et produits assimilés		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)</b>			
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées	156 868	147 831
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)</b>		<b>156 868</b>	<b>147 831</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)</b>		<b>-156 868</b>	<b>-147 831</b>

		31/12/2024	15/02/2022 - 31/12/2023
		Net	Net
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I - II + III - IV + V - VI)</b>		<b>-16 952</b>	<b>-22 586</b>
<b>PRODUITS EXCEPTION.</b>	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)</b>		
<b>CHARGES EXCEPTION.</b>	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
	Dotations aux amortissements et aux provisions		
	<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)</b>		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		<b>142 376</b>	<b>1 217 330</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		<b>159 327</b>	<b>1 239 917</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>-16 952</b>	<b>-22 586</b>

# Annexes



# Préambule

## Introduction à l'annexe

L'exercice fiscal clos le **31/12/2024** a une durée de **12** mois.

L'exercice précédent avait une durée de **23** mois recouvrant la période du **15/02/2022** à **31/12/2023**.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **2 885 979,54 €**.

Le résultat net comptable est **une perte** de **-16 951,66 €**.

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

# Principes et méthodes comptables

## Règlement comptable

### Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

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

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

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

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

## Liste des méthodes

## Stocks

Les stocks se composent d'un ensemble immobilier.

Cet ensemble immobilier est composé d'une partie bâtie destinée à la réalisation d'une opération marchand de bien et d'une seconde partie comprenant un terrain sur lequel il va être édifié un immeuble neuf.

Le coût d'acquisition de l'ensemble a été réparti entre les deux opération (stocks de produits en cours ou stocks de marchandises) en fonction d'une clef de répartition basée sur le chiffre d'affaire prévisionnel des opérations.

L'opération marchand de bien va représenter 40% du chiffre d'affaires total de l'opération et l'opération de promotion 60% du chiffre d'affaires total.

Le coût d'acquisition ainsi que les frais afférents ont été répartis selon cette clef de répartition.

Les études et travaux réalisés ont été comptabilisés et stockés de façon différencié entre les deux opérations.

Les charges dites "mixtes" ont été incorporées au coût de revient des stocks selon la même clef de répartition (40% marchand de bien et 60% promotion)

### **Méthode d'évaluation des stocks des En-cours de production :**

Les stocks d'en-cours de production sont évalués à leur prix de revient qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les frais accessoires se composent des éléments suivants :

- Les frais d'acte
- Les honoraires de notaire
- Les honoraires d'intermédiaires
- Les droits de timbre et d'enregistrement
- Les frais de publicité foncière

Lorsque ces frais supportent de la TVA, ils sont pris en compte pour leurs valeurs Hors Taxes.

Le coût des travaux, engagés sur le bien en cours et réalisés à la clôture de l'exercice a été stockés.

Les frais financiers notamment les intérêts du crédit acquisition et les intérêts des comptes courants ont été incorporés aux stocks d'en-cours de production pour 60% de leurs valeurs.

### **Méthode d'évaluation des stocks de marchandises :**

Les stocks de marchandises sont évalués à leur prix de revient qui comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les frais accessoires se composent des éléments suivants :

- Les frais d'acte
- Les honoraires de notaire
- Les honoraires d'intermédiaires
- Les droits de timbre et d'enregistrement
- Les frais de publicité foncière

Lorsque ces frais supportent de la TVA, ils sont ajoutés au prix d'achat des biens TVA incluse.

Le coût des travaux, engagés sur les biens acquis et réalisés à la clôture de l'exercice a été stockés proportionnellement aux actifs non encore vendus.

Les frais financiers notamment les intérêts du crédit acquisition et les intérêts des comptes courants ont été incorporés aux stocks de marchandises pour 40% de leurs valeurs.

Les intérêts du crédit accompagnement ont été incorporés à 100 % aux stocks de marchandises liés à l'opération marchand de bien.

#### **Méthode de calcul des dépréciations :**

Lorsque la valeur d'inventaire des stocks est supérieure à leur valeur économique, une provision pour dépréciation est constatée.

### Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

### Disponibilités

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

### Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts ont été incorporés au coût de revient des stocks selon la clef de répartition des charges dites "Mixtes" à savoir 60% pour l'opération de promotion et 40% pour l'opération marchand.

## Événements significatifs

### Evénements post-clôture

#### **Sans impact :**

Les différents lots marchands de biens ont été cédés au début de l'année 2025.

Le programme neuf a également fait l'objet d'une vente en VEFA sur le premier trimestre 2025.

## Postes du bilan et du compte de résultat

### Informations relatives à l'actif

#### État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des partici...				
Prêts				
Autres immo. financières				
Clients douteux				
Autres créances clients				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. soci...				
<b>États et autres collectivités publiques</b>				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	32 590	32 590		
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés				
Débiteurs divers	11 598	11 598		
Charges constatées d'avance	508	508		
<b>TOTAL</b>	<b>44 696</b>	<b>44 696</b>		
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exe...				
Prêts et avances consentis aux as...				

#### État des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
Charges constatées d'avance	508	
<b>TOTAL</b>	<b>508</b>	

## Informations relatives au passif

## Variation du capital

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

## Capitaux propres

Rubriques	Début d'exercice	Augmentation	Réduction	Affectation du résultat	Fin d'exercice
Capital	10 000				10 000
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur					
Report à nouveau débiteur				-22 586	-22 586
Dividendes					
Résultat de l'exercice	-22 586		16 952	22 586	-16 952
<b>TOTAL</b>	<b>-12 586</b>		<b>16 952</b>		<b>-29 538</b>

## Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux établissem...	2 017 914	1 003 319	1 014 695	
Emprunts et dettes financières div...				
Fournisseurs et comptes rattachés	33 588	33 588		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité Sociale et autres org. soci...				
<b>États et autres collectivités publiques</b>				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	2 841	2 841		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et com...				
Groupe et associés	861 175		861 175	
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>2 915 518</b>	<b>1 039 748</b>	<b>1 875 870</b>	
Emprunts souscrits en cours d'exe...				
Emprunts remboursés en cours d'e...				
Montant des emprunts et dettes c...				

## Informations relatives au compte de résultat

### État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
<b>TOTAL</b>		

Charges à payer	Montant	Commentaire
Intérêts courus à payer	-27 925	
Fournisseurs - Factures non parve...	6 190	
<b>TOTAL</b>	<b>-21 735</b>	

# Liasse fiscale

---