

7 RUE DU GENERAL FOY

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2, rue de Clichy – CS 23366 – 75009 Paris

RCS Paris n° 441 272 457

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 30 JUIN 2025

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Heiko Süß et Dr. Matthias Eder ;
(l' « **Associé Unique** »),

Associé Unique de la société :

7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 2, rue de Clichy – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°441 272 457,

(la « **Société** »),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2024 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- **Quitus** au Président et au directeur général ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Conventions de l'article L. 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2024 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

Monsieur Jan WANGERMANN, Président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2024 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, **approuve** les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 171.851,44 euros.

L'Associé Unique **constate** également qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique **donne** quitus au Président et au directeur général de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat s'élevant à 171.851,44 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 171.851,44 €
- Distribution d'un dividende 171.851,44 €

L'Associé Unique **décide** la distribution d'un dividende d'un montant de 171.851,44 €. Le dividende en numéraire sera mis en paiement dans les meilleurs délais.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique rappelle que :

- par décision du 30 juin 2022, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 516.926 euros au profit de l'Associé Unique ;
- par décision du 30 juin 2023, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 385.621,42 euros au profit de l'Associé Unique ; et
- par décision du 28 juin 2024, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 90.093 euros au profit de l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique constate également qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique **prend acte** que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2024 s'élève à 37.485 euros.

CINQUIEME DECISION :

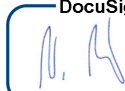
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

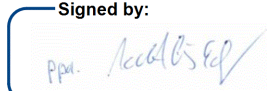
Fait à Paris,

DocuSigned by:



3A3B76A879FD428...

Signed by:



2C454E982B9F423...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par Heiko Süß et
Dr. Matthias Eder

DocuSigned by:



7CF6F1CBEB9143A...

Président
Monsieur Jan WANGERMANN

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à capital variable
au capital de 37 485 euros
2, Rue de Clichy
75009 Paris

Comptes annuels

31 décembre 2024

certifié conforme

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...
Jan Wangermann
Président

7 RUE DU GENERAL FOY

Bilan

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 (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	6 723 001,35		6 723 001,35	6 723 001,35	
Constructions	8 282 322,45	5 749 948,49	2 532 373,96	2 824 081,96	- 291 708
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)	15 005 323,80	5 749 948,49	9 255 375,31	9 547 083,31	- 291 708
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	478 768,03		478 768,03	368 402,81	110 365
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	14 423,51		14 423,51	36 386,79	- 21 963
. Autres	4 198 063,85		4 198 063,85	2 644 340,28	1 553 724
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	4 691 255,39		4 691 255,39	3 049 129,88	1 642 126
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	19 696 579,19	5 749 948,49	13 946 630,70	12 596 213,19	1 350 418

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 : 37 485,00)	37 485,00	37 485,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	13 050,00	13 050,00	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	171 851,44	90 093,13	81 758
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	222 386,44	140 628,13	81 758
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	8 000 000,00	8 000 000,00	
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	3 916 643,25	3 988 421,51	- 71 778
. Associés	1 192 030,95		1 192 031
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	131 904,41	125 535,94	6 368
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	55 418,77	44 442,29	10 976
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	612,00		612
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	90 093,13		90 093
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	337 541,75	297 185,32	40 356
TOTAL (IV)	13 724 244,26	12 455 585,06	1 268 659
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	13 946 630,70	12 596 213,19	1 350 418

7 RUE DU GENERAL FOY

Compte de résultat

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	1 477 113,17		1 477 113,17	1 338 410,63	138 703
Chiffres d'affaires Nets	1 477 113,17		1 477 113,17	1 338 410,63	10,36
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits			2,38	0,79	2
Total des produits d'exploitation (I)			1 477 115,55	1 338 411,42	138 704
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 approv.)					
Autres achats et charges externes			342 766,33	307 805,31	34 961
Impôts, taxes et versements assimilés			114 443,80	110 250,00	4 194
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 708,00	291 714,00	- 6
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			1,99	369,45	- 367
Total des charges d'exploitation (II)			748 920,12	710 138,76	38 781
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			728 195,43	628 272,66	99 923
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
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 (V)					
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			550 518,29	538 179,53	12 339
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			550 518,29	538 179,53	12 339
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-550 518,29	-538 179,53	- 12 339
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			177 677,14	90 093,13	87 584

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 825,70		5 826	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	5 825,70		5 826	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-5 825,70		- 5 826	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 477 115,55	1 338 411,42	138 704	10,36
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 305 264,11	1 248 318,29	56 946	4,56
RESULTAT NET	171 851,44	90 093,13	81 758	90,75
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

2 Rue de Clichy 75009 PARIS

7 RUE DU GENERAL FOY

Annexes Légales

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 13 946 630,70 E
et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 171 851,44 E, 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 :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Ventilation du chiffre d'affaires net

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

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 comptes annuels ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce, le règlement de l'ANC N°2017-01 du 05 mai 2017 modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017 et 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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du

type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

Les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont

présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes lié à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 créée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

Néant

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Néant

Engagements donnés

Néant.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2023 en raison des déficits reportables.

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.

Faits significatifs

Néant

Evènements post-clôture

Néant.

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	6 723 001		
Constructions sur sol propre	8 282 322		
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	15 005 324		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	15 005 324		

	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			6 723 001	
Constructions sur sol propre			8 282 322	
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			15 005 324	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			15 005 324	

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

2 Rue de Clichy 75009 PARIS

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	5 458 240	291 708		5 749 948
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	5 458 240	291 708		5 749 948
TOTAL GENERAL	5 458 240	291 708		5 749 948

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				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

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	478 768	478 768	
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	14 424	14 424	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	4 073 790	4 073 790	
Débiteurs divers	124 274	124 274	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	4 691 255	4 691 255	
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	8 000 000		8 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	3 916 643	404 128	3 512 515	
Fournisseurs et comptes rattachés	131 904	131 904		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	55 419	55 419		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	612	612		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 192 031	1 192 031		
Autres dettes	90 093	90 093		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	337 542	337 542		
TOTAL GENERAL	13 724 244	2 211 729	11 512 515	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	2 881 759		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	3 512 515		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	201 970		

- Eléments inter-compagnies :
- Cash-Pool : 2 881 759,14 euros ;
 - Emprunt : 3.512.515 euros ;
 - Charges financières : 201.970 euros ;
 - Produits financiers : 0,00 euros.

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

2 Rue de Clichy 75009 PARIS

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	
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	2 655
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	2 655

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	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28 920
Emprunts et dettes financières divers	65 707
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 260
Dettes fiscales et sociales	612
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	177 499

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		337 542
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		337 542

Capital social

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1,47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1,47	37 485

Variation des capitaux propres

	2023	2024	Variations
Capital social	37 485	37 485	0
Réserve légale	13 050	13 050	0
Report à nouveau	0	0	0
Résultat de l'exercice	90 093,13	171 851,44	81 758,31

Le résultat au 31/12/2023 de + 90 093.13 euros a été totalement distribué.

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 477 113
TOTAL	1 477 113

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 477 113
TOTAL	1 477 113

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des SACC	7 762
TOTAL	7 762

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2, rue de Clichy - 75009
RCS Paris n° 441 272 457

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES
COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024**

Monsieur Jan WANGERMAN, Président de la société 7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est 2 rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 441 272 457 (la « Société »), a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, par la société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Heiko Süß et Dr. Matthias Eder, en sa qualité d'associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos au 31 décembre 2024 a eu une durée de douze mois.

A. Situation de la Société au cours de l'exercice et les résultats de cette activité

Il est rappelé que la Société a pour activité principale l'acquisition, la propriété, l'administration, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensemble immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net s'élevant à 1.477.113,17 euros contre 1.338.410,63 euros lors de l'exercice précédent, soit une augmentation de 10,36 %.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.477.115,55 euros au titre de l'exercice écoulé contre 1.338.411,42 euros au titre de l'exercice précédent.

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 748.920,12 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 710.138,76 euros.

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....342.766,33 euros
(contre 307.805,31 euros au cours de l'exercice précédent)
- Impôts, taxes et versements assimilés.....114.443,80 euros
(contre 110.250 euros au cours de l'exercice précédent)
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....291.708 euros
(contre 291.714 euros au cours de l'exercice précédent)
- Autres charges.....1,99 euros
(contre 369,45 euros au cours de l'exercice précédent)

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 728.195,43 euros contre un résultat d'exploitation de 628.272,66 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul comme lors de l'exercice précédent, et
- des charges financières pour un montant de 550.518,29 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre un montant de 538.179,53 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de - 550.518,29 euros contre un résultat financier déficitaire de - 538.179,53 lors de l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 177.677,14 euros contre un résultat courant avant impôts bénéficiaire de 90.093,13 euros lors de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a enregistré un résultat exceptionnel déficitaire de - 5.825,70 euros correspondant au poste « Charges exceptionnelles sur opérations de gestion », contre un résultat exceptionnel nul au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 se soldent par un bénéfice de 171.851,44 euros contre un bénéfice de 90.093,13 euros lors de l'exercice précédent.

B. Fait significatif intervenu en cours d'exercice

La Société fait l'objet d'un contrôle fiscal au titre des exercices 2022 et 2023.

C. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se poursuivre de la même façon.

D. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

E. Progrès réalisés, difficultés rencontrées

Les progrès réalisés sont conformes aux attentes. Aucune difficulté n'a été rencontrée.

F. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses de recherche et de développement.

II. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les méthodes comptables utilisées sont précisées dans l'annexe des comptes.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 171.851,44 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice..... 171.851,44 €
- Distribution d'un dividende 171.851,44 €

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que :

- Par décision du 30 juin 2022, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 516.926 euros au profit de l'associé unique ;
- Par décision du 30 juin 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 385.621,42 euros au profit de l'associé unique ; et
- Par décision du 28 juin 2024, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 90.093 euros au profit de l'associé unique.

V. INFORMATION SUR LES DELAIS DE REGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441-4 I.- 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.- 2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	0					15	0					2
Montant total des factures concernées TTC	0	30 127	0	9 500	1 283	49 644	0	476 113	0	0	0	476 113
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC	0%	8,79%	0 %	2,77 %	0,37%	14,48%						
Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC							0%	100 %	0 %	0 %	0 %	100 %

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées		
Nombre des factures Exclues	0	0
Montant total des factures exclues	0	0

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)		
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Moins de 30 jours	☐ Moins de 60 jours
	☒ 30 jours suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée	☒ 30 jours suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée

VI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas de filiale.

VIII. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTROLE DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN FRANCE

La Société n'a pris aucune participation significative ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

IX. LISTE DES SUCCURSALES

Néant.

X. PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

XI. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE)

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ; information qui a été portée à la connaissance du Commissaire aux comptes.

XII. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DÉCEMBRE 2024

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital social souscrit au 31 décembre 2024 s'élève 37.485 euros.

XIII. SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT, DES DIRECTEURS GENERAUX ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Le Président**

Le 12 août 2021, Monsieur Jan WANGERMANN a été nommé Président de la Société pour une durée indéterminée.

- **Le Directeur Général**

M. Heiko Süß est directeur général de la société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2018.

- **Les Commissaires aux Comptes**

Le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société PricewaterhouseCoopers Audit, dont le siège social se situe 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, a été renouvelé par décisions de l'associé unique en date du 10 juillet 2020, pour une durée de six années.

Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.

Fait à Paris,

Le 30 juin 2025

DocuSigned by:


7CF6F1CBEB9143A...

Le Président

Monsieur Jan WANGERMANN

7 RUE DU GENERAL FOY

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

(Exercice clos le 31 décembre 2024)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'associé unique
7 RUE DU GENERAL FOY
2 RUE DE CLICHY CS 23366
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 7 RUE DU GENERAL FOY 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.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

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 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.

Estimations comptables

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 à l'associé unique.

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.

Neuilly sur Seine, date de la signature électronique

Document authentifié par signature électronique

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Benjamin Moïse

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à capital variable
au capital de 37 485 euros
2, Rue de Clichy
75009 Paris

Comptes annuels

31 décembre 2024

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 (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	6 723 001,35		6 723 001,35	6 723 001,35	
Constructions	8 282 322,45	5 749 948,49	2 532 373,96	2 824 081,96	- 291 708
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)	15 005 323,80	5 749 948,49	9 255 375,31	9 547 083,31	- 291 708
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	478 768,03		478 768,03	368 402,81	110 365
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	14 423,51		14 423,51	36 386,79	- 21 963
. Autres	4 198 063,85		4 198 063,85	2 644 340,28	1 553 724
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	4 691 255,39		4 691 255,39	3 049 129,88	1 642 126
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	19 696 579,19	5 749 948,49	13 946 630,70	12 596 213,19	1 350 418

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 : 37 485,00)	37 485,00	37 485,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	13 050,00	13 050,00	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
Résultat de l'exercice	171 851,44	90 093,13	81 758
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	222 386,44	140 628,13	81 758
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	8 000 000,00	8 000 000,00	
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	3 916 643,25	3 988 421,51	- 71 778
. Associés	1 192 030,95		1 192 031
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	131 904,41	125 535,94	6 368
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	55 418,77	44 442,29	10 976
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	612,00		612
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	90 093,13		90 093
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	337 541,75	297 185,32	40 356
TOTAL (IV)	13 724 244,26	12 455 585,06	1 268 659
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	13 946 630,70	12 596 213,19	1 350 418

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	1 477 113,17		1 477 113,17	1 338 410,63	138 703
Chiffres d'affaires Nets	1 477 113,17		1 477 113,17	1 338 410,63	10,36
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits			2,38	0,79	2
Total des produits d'exploitation (I)			1 477 115,55	1 338 411,42	138 704
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 approv.)					
Autres achats et charges externes			342 766,33	307 805,31	34 961
Impôts, taxes et versements assimilés			114 443,80	110 250,00	4 194
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 708,00	291 714,00	- 6
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			1,99	369,45	- 367
Total des charges d'exploitation (II)			748 920,12	710 138,76	38 781
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			728 195,43	628 272,66	99 923
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
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 (V)					
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			550 518,29	538 179,53	12 339
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			550 518,29	538 179,53	12 339
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-550 518,29	-538 179,53	- 12 339
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			177 677,14	90 093,13	87 584

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 825,70		5 826	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	5 825,70		5 826	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-5 825,70		- 5 826	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 477 115,55	1 338 411,42	138 704	10,36
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	1 305 264,11	1 248 318,29	56 946	4,56
RESULTAT NET	171 851,44	90 093,13	81 758	90,75
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 13 946 630,70 E
et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 171 851,44 E, 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.

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 comptes annuels ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce, le règlement de l'ANC N°2017-01 du 05 mai 2017 modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017 et 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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du

type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

Les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont

présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis le 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 créée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

Néant

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Néant

Engagements donnés

Néant.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2023 en raison des déficits reportables.

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.

Faits significatifs

Néant

Evènements post-clôture

Néant.

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	6 723 001		
Constructions sur sol propre	8 282 322		
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	15 005 324		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	15 005 324		

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. 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			6 723 001	
Constructions sur sol propre			8 282 322	
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			15 005 324	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			15 005 324	

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	5 458 240	291 708		5 749 948
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	5 458 240	291 708		5 749 948
TOTAL GENERAL	5 458 240	291 708		5 749 948

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				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

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	478 768	478 768	
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	14 424	14 424	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	4 073 790	4 073 790	
Débiteurs divers	124 274	124 274	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	4 691 255	4 691 255	
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	8 000 000		8 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	3 916 643	404 128	3 512 515	
Fournisseurs et comptes rattachés	131 904	131 904		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	55 419	55 419		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	612	612		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	1 192 031	1 192 031		
Autres dettes	90 093	90 093		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	337 542	337 542		
TOTAL GENERAL	13 724 244	2 211 729	11 512 515	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	2 881 759		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	3 512 515		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	201 970		

Eléments inter-compagnies :

- Cash-Pool : 2 881 759,14 euros ;
- Emprunt : 3.512.515 euros ;
- Charges financières : 201.970 euros ;
- Produits financiers : 0,00 euros.

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	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	2 655
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	2 655

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	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	28 920
Emprunts et dettes financières divers	65 707
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	82 260
Dettes fiscales et sociales	612
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	177 499

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		337 542
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		337 542

Capital social

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1,47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1,47	37 485

Variation des capitaux propres

	2023	2024	Variations
Capital social	37 485	37 485	0
Réserve légale	13 050	13 050	0
Report à nouveau	0	0	0
Résultat de l'exercice	90 093,13	171 851,44	81 758,31

Le résultat au 31/12/2023 de + 90 093.13 euros a été totalement distribué.

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 477 113
TOTAL	1 477 113

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 477 113
TOTAL	1 477 113

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des SACC	7 762
TOTAL	7 762