

COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

SCI 10 SOLFERINO

28-32 avenue Victor Hugo
75110 PARIS

APE : 6820B
Siret : 81505337600027

Copie certifiée conforme
La gérance

Expertise comptable • Audit • Conseil • Membre ATH

50, RUE DE PICPUS - 75012 PARIS
Tél : +33 1 43 43 90 00 - Fax : +33 1 43 44 92 65
Email : bm12@berdugometoudi.fr
www.berdugometoudi.fr

98, AVENUE DE VILLIERS - 75017 PARIS
Tél : +33 1 40 72 54 10 - Fax : +33 1 40 72 60 95
Email : bm17@berdugometoudi.fr

BERDUGO METOUDI & PARTENAIRES
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 2 072 229 EUROS - RCS PARIS B 439 067 281
INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE

BMP

Sommaire

Attestation d'Expert Comptable	1
COMPTES ANNUELS	
BILAN ACTIF	2
BILAN PASSIF	3
COMPTE DE RESULTAT	4
COMPTE DE RESULTAT	5
FAITS CARACTERISTIQUES	6
REGLES ET METHODES COMPTABLES	7
NOTES SUR LE BILAN	8
AUTRES INFORMATIONS	11

Attestation d'Expert Comptable

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément à nos accords, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SCI 10 SOLFERINO relatifs à l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 10 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	40 145 927
Chiffre d'affaires	
Résultat net comptable (Bénéfice)	1 998 828

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil National de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des 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.

Fait à PARIS
Le 28/03/2025

THIVIND Eric
Expert-Comptable

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	16 191		16 191	16 191
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	16 191		16 191	16 191
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	40 121 207		40 121 207	42 511 909
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	8 528		8 528	540 470
Charges constatées d'avance (3)				
TOTAL ACTIF CIRCULANT	40 129 735		40 129 735	43 052 379
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	40 145 927		40 145 927	43 068 570
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)			16 191	
(3) Dont à plus d'un an (brut)				40 573 995

BILAN PASSIF

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-33 256	-33 256
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 998 828	42 229 170
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 966 572	42 196 915
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	38 101 243	9 797
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 193	232 603
Dettes fiscales et sociales	14 302	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39 617	629 256
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	38 179 355	871 656
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	40 145 927	43 068 570
(1) Dont à plus d'un an (a)		9 797
(1) Dont à moins d'un an (a)	38 179 355	861 859
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	20 060	1
Total I	20 060	1
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	11 025	73 522
Impôts, taxes et versements assimilés		435
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges		1 239
Total II	11 025	75 195
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	9 035	-75 194
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)	1 971 811	1 741 632
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 971 811	1 741 632
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI		
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 971 811	1 741 632
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 980 846	1 666 438

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Autres produits except. de gestion	9 797	29 400
	9 797	29 400
Sur opérations en capital		
Prod cessions actifs - immo corp		125 874 861
Produits exceptionnels divers	14 668	
	14 668	125 874 861
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	24 465	125 904 261
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Charges sur exercices antérieurs		59 046
		59 046
Sur opérations en capital		
Vnc actifs cédés - immo corporelles	6 483	85 282 482
	6 483	85 282 482
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	6 483	85 341 528
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	17 982	40 562 733
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	2 016 335	127 645 894
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	17 508	85 416 724
BENEFICE OU PERTE	1 998 828	42 229 170
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

Aucun fait marquant n'est à mentionner.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SCI 10 SOLFERINO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 40 145 927 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 998 828 euros.

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

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

Règles générales

Les comptes au 31/12/2024 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement N° 2016-07 du 26/12/2016 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Créances

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

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

NOTES SUR LE BILAN

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	16 191			16 191
Immobilisations financières	16 191			16 191
ACTIF IMMOBILISE	16 191			16 191

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 40 137 398 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	16 191	16 191	
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	40 121 207	40 121 207	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	40 137 398	40 137 398	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Intérêts c/c apsys retail street	1 971 811
Total	1 971 811

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 000,00 euros décomposé en 1 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 38 179 355 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	38 101 243	38 101 243		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 193	24 193		
Dettes fiscales et sociales	14 302	14 302		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39 617	39 617		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	38 179 355	38 179 355		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	6 384
Total	6 384

AUTRES INFORMATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : FINANCIERE APSYS

Forme : SAS

SIREN : 499677649

Au capital de : 106 278 208 euros

Adresse du siège social :

28-32 Avenue Victor Hugo

10 SOLFERINO

Société en nom collectif au capital de 1.000 euros
Siège social : 28/32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
815 053 376 RCS Paris

(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2025**

Le 30 juin 2025, à 08H00,

Les associés de la Société se sont réunis à son siège social en assemblée générale ordinaire annuelle sur convocation de la gérance (***l'Assemblée générale***).

Sont présents ou représentés :

- La société Apsys Retail Street (831 986 203 R.C.S. Paris), propriétaire de 999 parts sociales,
- La société EURL BNS (837 682 582 R.C.S. Paris), propriétaire de 1 part sociale,

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital social de la Société.

L'Assemblée générale est présidée par Monsieur Ruben Nataf, Directeur Général de la société Apsys Retail Street visée ci-dessus (***le Président***).

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée Générale :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 (bilan, compte de résultat et annexe),
- le texte des résolutions proposées,
- le rapport de la gérance,
- les copies des lettres de convocation.

Le Président déclare que les comptes annuels, le rapport de la gérance, le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents nécessaires à l'information des associés ont été mis à la disposition des associés au siège social de la Société.

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

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

- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Quitus à la gérance ;
- Affectation du résultat ;
- Pouvoirs.

PREMIERE RESOLUTION
Approbation des comptes annuels

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve le rapport de la gérance, l'inventaire et les comptes annuels de l'exercice tels qu'ils lui ont été présentés par la gérance et donne à celle-ci quitus de sa gestion.

Elle prend acte que les comptes annuels de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

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

DEUXIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, conformément aux stipulations de l'article 23 des statuts de la Société, approuve l'affectation du bénéfice de l'exercice de 1.966.572 euros aux comptes courants des associés figurant au bilan de la Société, au prorata de leurs droits dans le capital social de la Société.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, il est rappelé qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la Société.

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

TROISIEME RESOLUTION
Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises par la loi.

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

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les associés.

DocuSigned by:
Fabrice Bansay
8856A918B73D45A...

APSYS RETAIL STREET

Représentée par Monsieur Fabrice Bansay

DocuSigned by:
Sacha BANSAY
DE5D5569135348B...

EURL BNS

Représentée par Monsieur Sacha Bansay

10 SOLFERINO

Société en nom collectif au capital de 1.000 euros
Siège social : 28/32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
815 053 376 RCS Paris

(la « Société »)

**RAPPORT DE GERANCE
SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Livre deuxième du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives de la Société, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Aucun fait marquant n'est à signaler au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun fait significatif n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice social 2024.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

En application des dispositions de l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de dépenses en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

PRISES DE PARTICIPATION OU DE CONTROLE DE SOCIETES

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la Société n'a pris aucune participation et ne s'est assurée le contrôle d'aucune société.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- ✓ Le résultat d'exploitation est de 9.035 euros contre (75.194) euros contre au titre de l'exercice précédent ;
- ✓ Le résultat financier est de 1.971.811 euros contre 1.741.632 euros au titre de l'exercice précédent ;
- ✓ Le résultat courant avant impôts est de 1.980.846 euros contre 1.666.438 euros contre au titre de l'exercice précédent ;
- ✓ Le résultat exceptionnel est de 17.982 euros contre 40.562.733 euros au titre de l'exercice précédent.

Au regard de ce qui précède, le résultat de l'exercice s'est soldé par un bénéfice de 1.966.572 euros contre un bénéfice de 42.229.170 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la Société est de 40.145.927 euros contre 43.068.570 euros au titre de l'exercice précédent.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 1.998.828 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver l'affectation du bénéfice de l'exercice aux comptes courants des associés figurant dans le bilan de la Société, au prorata de leurs droits dans le capital social de la Société.

Conformément à la loi, il est rappelé qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la société.

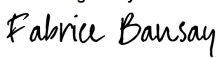
DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

CONCLUSION

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion au gérant, pour l'exercice écoulé.

La gérance

DocuSigned by:

8856A918B73D45A...

Apsys Retail Street
Monsieur Fabrice Bansay