

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	1 252	1 252				
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	2 010 630		2 010 630	2 010 630		
	Constructions	4 848 706	757 836	4 090 871	4 270 092	179 222	4.20
	Installations techniques, matériel et outillage	6 550	6 550				
	Autres immobilisations corporelles	143 764	133 416	10 349	17 711	7 362	41.57
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	11 887 073	287 166	11 599 907	13 622 000	2 022 093	14.84
	Créances rattachées à des participations	52 264 725	2 237 256	50 027 469	51 652 534	1 625 065	3.15
	Autres titres immobilisés	8 143 283	493 090	7 650 194	7 616 009	34 185	0.45
	Prêts	3 791 269		3 791 269	3 701 022	90 247	2.44
	Autres immobilisations financières	582 574		582 574	579 480	3 094	0.53
Total II		83 679 826	3 916 564	79 763 262	83 469 478	3 706 216	4.44
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	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						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	1 854 735	264 934	1 589 801	1 923 353	333 552	17.34
	Autres créances	637 805		637 805	866 187	228 381	26.37
	Capital souscrit - appelé, non versé						
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement	2 849 627	350 000	2 499 627	2 499 627		
	Disponibilités	74 652		74 652	227 399	152 747	67.17
	Charges constatées d'avance (3)	92 826		92 826	94 894	2 068	2.18
	Total III	5 509 645	614 934	4 894 711	5 611 459	716 748	12.77
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
Primes de remboursement des obligations (V)							
Ecart de conversion actif (VI)							
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		89 189 471	4 531 498	84 657 973	89 080 937	4 422 964	4.97

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12		Exercice N-1 31/12/2023 12		Ecart N / N-1	
						Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 2 835 504)	2 835 504	2 835 504				
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	8 453 510	8 453 510				
	Ecarts de réévaluation						
	Réserves						
	Réserve légale	283 550	283 550				
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées	46 173	46 173				
	Autres réserves	35 595 000	35 595 000				
	Report à nouveau	1 433 024	1 472 797			39 773	2.70
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)		9 328 053	39 773			9 288 280	NS
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
Total I		39 318 708	48 646 761			9 328 053	19.18
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
Total II							
PROVISIONS							
	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
Total III							
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	29 357 150	25 423 863			3 933 287	15.47
	Concours bancaires courants	432	473			41	8.71
	Emprunts et dettes financières diverses	13 312 874	13 012 862			300 012	2.31
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 926 581	1 501 991			424 590	28.27
	Dettes fiscales et sociales	699 422	474 572			224 850	47.38
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 500	19 500				
	Autres dettes	23 306	915			22 391	NS
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)						
	Total IV	45 339 265	40 434 176			4 905 089	12.13
	Ecarts de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		84 657 973	89 080 937			4 422 964	4.97

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 84 657 972.51 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 176 309.74 Euros et dégageant un déficit de 9 328 053.35- Euros.

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

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La filiale Bermudes fait l'objet d'un jugement de liquidation judiciaire en date du 03/12/2024.

La TUP SCI BOURDON et SARL GORALSKA SERVICES a donné naissance à la SAS BOURDON ST LOUIS. Cette opération a un impact négatif de 2 221 k€ sur les comptes de l'exercice.

La cession des titres de la société Pierre 1er de Serbie est intervenue le 13/02/2024.

L'impact sur les comptes de l'exercice s'élève à 6 674 k€.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La société SIIFFA fait actuellement l'objet d'un contrôle fiscal qui porte sur les exercices 2022 et 2023.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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, 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 conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Informations générales complémentaires

Néant.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	1 252	
Terrains	2 010 630		
Constructions sur sol propre	4 154 174		
Installations générales agencements aménagements des constructions	701 706		12 672
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	6 550		
Installations générales agencements aménagements divers	23 533		
Matériel de transport			293
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	121 057		952
TOTAL	7 017 650		13 916
Autres participations	67 449 066		16 279 716
Autres titres immobilisés	8 095 352		50 736
Prêts, autres immobilisations financières	4 280 502		93 340
TOTAL	79 824 919		16 423 793
TOTAL GENERAL	86 843 820		16 437 709

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles TOTAL			1 252	1 252
Terrains			2 010 630	2 010 630
Constructions sur sol propre		19 845	4 134 329	4 134 329
Installations générales agencements aménagements constr.			714 378	714 378
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			6 550	6 550
Installations générales agencements aménagements divers			23 533	23 533
Matériel de transport			293	293
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		2 070	119 939	119 939
TOTAL		21 915	7 009 651	7 009 651
Autres participations		19 576 984	64 151 798	64 151 798
Autres titres immobilisés		2 805	8 143 283	8 143 283
Prêts, autres immobilisations financières			4 373 842	4 373 842
TOTAL		19 579 788	76 668 924	76 668 924
TOTAL GENERAL		19 601 704	83 679 826	83 679 826

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles TOTAL		1 252			1 252
Constructions sur sol propre		142 559	141 601	19 845	264 315
Constructions sur sol d'autrui		166 115	49 927		216 042
Installations générales agencements aménagements constr.		277 113	366		277 479
Installations techniques, Matériel et outillage industriel		6 550			6 550
Installations générales agencements aménagements divers		22 447	1 001		23 448
Matériel de transport			25		25
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		104 432	7 196	1 685	109 943
TOTAL		719 216	200 115	21 531	897 801
TOTAL GENERAL		720 468	200 115	21 531	899 053
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	141 601				
Constructions sur sol d'autrui	49 927				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	366				
Instal.générales agenc.aménag.divers	1 001				
Matériel de transport	25				
Matériel de bureau informatique mobilier	7 196				
TOTAL	200 115				
TOTAL GENERAL	200 115				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Etat des provisions					
Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	492 085		204 919		287 166
Sur autres immobilisations financières	2 161 789	568 556			2 730 345
Sur comptes clients	232 206	45 448	12 720		264 934
Autres provisions pour dépréciation	350 000				350 000
TOTAL	3 236 080	614 004	217 639		3 632 446
TOTAL GENERAL	3 236 080	614 004	217 639		3 632 446
Dont dotations et reprises d'exploitation financières		45 448 568 556	12 720 200 999		

Etat des échéances des créances et des dettes			
Etat des créances		Montant brut	A 1 an au plus A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations		52 264 725	52 264 725
Prêts		3 791 269	0 3 791 269
Autres immobilisations financières		582 574	0 582 574
Clients douteux ou litigieux		313 140	313 140
Autres créances clients		1 541 595	1 541 595
Impôts sur les bénéfices		46 044	46 044
Taxe sur la valeur ajoutée		329 851	329 851
Groupe et associés		253 988	253 988
Débiteurs divers		7 923	7 923
Charges constatées d'avance		92 826	92 826
TOTAL		59 223 934	54 850 091 4 373 843
Montant des prêts accordés en cours d'exercice		90 247	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	1 033 950	1 033 950		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	28 323 632	2 111 101	9 594 888	16 617 643
Emprunts et dettes financières divers	282 171	0	282 171	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 926 581	1 926 581		
Personnel et comptes rattachés	46 023	46 023		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	101 664	101 664		
Taxe sur la valeur ajoutée	275 159	275 159		
Autres impôts taxes et assimilés	276 576	276 576		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 500	19 500		
Groupe et associés	13 030 702	13 030 702		
Autres dettes	23 306	23 306		
TOTAL	45 339 265	18 844 563	9 877 059	16 617 643
Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 809 376			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	364 427			
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.	399 452			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS	24.0000	118 146			118 146

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Agencements constructions	Linéaire	5 à 20 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	4 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 4 ans
Mobilier	Linéaire	4 à 10 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

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

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Dépréciation des valeurs mobilières

(PCG Art.831-2/3)

Les valeurs mobilières de placement ont été dépréciées par voie de provision pour tenir compte :

- Pour les titres cotés, du cours moyen du dernier mois de l'exercice.
- Pour les titres non cotés, de leur valeur probable de négociation à la clôture de l'exercice.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	2 542 310
Autres immobilisations financières	705 757
Créances clients et comptes rattachés	70 131
Autres créances	6 098
Total	3 324 296

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	1 033 950
Emprunts et dettes financières diverses	694 597
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	118 685
Dettes fiscales et sociales	334 716
Total	2 181 947

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	92 826
Total	92 826

Ami lill

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-I81)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Participations	11 887 073		
Créances rattachées à des participations	52 264 725		
Prêts	4 366 862		
Autres immobilisations financières	80 597		
Créances clients et comptes rattachés	1 471 464		
Autres créances	253 988		
Emprunts et dettes établissements de crédit	9 497 949		
Emprunts et dettes financières diverses	12 631 250		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	854 085		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	122 281
Production vendue de services	2 054 029
Total	2 176 310

Répartition par secteur géographique	Montant
Chiffre d'affaires France	2 152 460
Chiffre d'affaires Belgique	23 850
Total	2 176 310

Rémunération des dirigeants

(PCG Art. 831-3, 832-12, 832-13)

Néant.

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	5
Agents de maîtrise et techniciens	2
Employés	1
Total	8

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	2 498 688	3 003 661
Dont entreprises liées	1 248 202	2 772 434

Handwritten signature

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 17 000 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 17 000 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : Néant

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Dettes garanties par des sûretés réelles**

Néant.

Engagements financiers**Engagements donnés**

Autres engagements donnés :		13 599 218
Garantie donnée à SG pour la SCI BEAUTREILLIS	4 630 544	
Garantie donnée à LBP pour la SCI DES SABLES	5 508 962	
Garantie donnée à HSBC pour la SCI DIRIMMO	591 372	
Garantie donnée à HSBC pour la SRL ROYAL 87	2 868 340	
Total (1)		13 599 218

Engagements reçus

Néant.

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 832-I3)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite. Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite. Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

SAS S I I F F A
75008 PARIS

Page : 48

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
A. Renseignements détaillés											
- Filiales détenues à + de 50%											
- SARL CAMILLE PELLETAN PARTIC	10 000	122 714	100,00	10 000	10 000	287 572			20 221		
- SAS GORALSKA FRANCE	100 000	6 494 903	100,00	100 000				286 094	797 318		
- ROYALE 87 SRL	1 500 000	2 229 137	99,90	1 498 140	1 498 140	1 673 780		262 226	511 668		
- ELUARD	1 524	108 998	99,00	26 985	26 985	2 089 308		1 237 587	108 998		
- SARL VINAIGRIERS	1 058 047	1 197 466	98,88	1 301 606	1 301 606			160 942	306 768		
- SAS BOURDON-ST LOUIS	399 870	6 017 752	95,00	1 947 593	1 947 593	10 316 446		1 587 473	1 297 172		
- SARL DESKA	50 000	1 180 229	89,98	54 956		1 528 553			18 579		
- SCI DES SABLES	112 000	733 880	88,39	1 509	1 509			424 793	169 868		
- SCI BEAUTREILLIS 1596	503 250	2 303 276	80,30	1 508 067	1 508 067			217 162	97 150		
- CASTI HOLDINGS BV	1 000	485 985	74,00	4 992 086	4 992 086	135 838			115 425		
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
- SAS LABEXA	1 000	14 200	34,00	313 540	313 540	5 451		1 500	69		
- SCI LES ROCHETTES	1 524	516 159	25,00	381	381	1 422 602		955 288	516 159		
B. Renseignements globaux											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

[Signature]

[Signature]

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Echange titres goralska serv	1 287 907	77520006
- Cession titres simonin	1	77560000
- Immo financières pierre 1er	99 901	77560158
- Reprise dépréc. titres fcg	3 920	77860093
Total	1 391 729	
Charges exceptionnelles		
- Pénalités amendes	1 080	67120000
- Contraventions	13 092	67121000
- Immobilisations vnc	385	67520000
- Valeur actifs goralska ser cd	3 510 000	67520006
- Cession de titres pierre 1er et simonin	4 919	67560000
- Cession fcg	146 080	67560093
- Valeur net immo finan pierre 1er	6 769 977	67560158
Total	10 445 533	

Transferts de charges

(PCG Art. 831-2/13)

Néant.



Certifié conforme 08/12/2025

S.I.I.F.F.A.
Société Internationale Immobilière et Financière
Franco-Allemande

S.A.S. au capital de 2 835 504 euros

63, avenue des Champs Elysées
75008 PARIS

RCS Paris B 314 514 233

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT Votée

Le président propose d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2024 en report à nouveau créditeur et en report à nouveau débiteur.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024, soit la perte de 9 328 053,35 euros de la façon suivante :

- 1 433 023,72 euros en report à nouveau créditeur ;
- 7 895 029,63 euros en report à nouveau débiteur.

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, le Président rappelle qu'au cours des trois derniers exercices, aucun dividende n'a été distribué.

Fait à Paris,
Le 30 juin 2025



Certifié conforme 08/12/2025