

3S IMMO

Société par actions simplifiée au capital de 400.515 euros
Siège social : 34 rue Eugène Flachet – 75017 PARIS
930 854 336 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE

EN DATE DU 30 JUIN 2025

Le 30 juin 2025 à Paris, Madame Karen AMAR, demeurant au 237 boulevard Pereire, 75017 Paris, Présidente et représentante de la société CKPM HOLDING, associée unique :

I - A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En sa qualité de Présidente de la Société, Karen AMAR, a établi et arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

II - A PRIS LES DECISIONS RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Affectation des résultats de cet exercice ;
- Approbation des conventions règlementées ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'associée unique, connaissance prise des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve ces comptes, tels qu'elle les a établis, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 90.619,79 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat)

La Présidente décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 90.619,79 euros de la manière suivante :

➤ Réserve légale	4.530,99 €
➤ Report à nouveau	36.088,80 €
➤ Dividendes	50.000,00 €

Le dividende unitaire est donc de 12,48 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter du 1^{er} juillet 2025.

L'associée unique prend acte que s'agissant du premier exercice social, il n'a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

TROISIÈME RESOLUTION

(Conventions règlementées)

L'associée unique, approuve l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

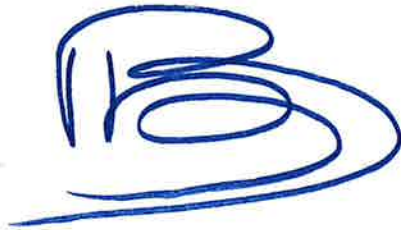
QUATRIÈME RESOLUTION

(Pouvoirs)

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et répertorié sur le registre des décisions de l'associée unique.

20 03

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.



C2R NOVEO
Expertise comptable Audit Conseil


Certifié conforme



Société par actions simplifiée
34 rue Eugène Flachat
75017 PARIS

*Comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2024*

Société par actions simplifiée au capital de 220 000 € - RCS Paris 408 294 874
Siège social : 4 rue Saint-Saëns – 75015 PARIS ☎ 01.42.18.19.00 ✉ contact@c2r-noveo.fr
Membre de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes
Membre de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 7			Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires	26 742	26 742				
	Fonds commercial (1)	370 087		370 087		370 087	
	Autres immobilisations incorporelles	109 342		109 342		109 342	
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions	45 565	22 484	23 081		23 081	
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	78 056	60 776	17 280		17 280	
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations						
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés	1 939		1 939		1 939	
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	5 123		5 123		5 123	
	Total II	636 854	110 003	526 851		526 851	
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	56 358		56 358		56 358	
	Autres créances	21 674		21 674		21 674	
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	1 972 248		1 972 248		1 972 248	
	Charges constatées d'avance (3)	1 357		1 357		1 357	
	Total III	2 051 637		2 051 637		2 051 637	
	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)	2 688 491	110 003	2 578 488		2 578 488	

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

0-

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
		31/12/2024 7		Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 400 515) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	400 515		400 515	
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves				
	Report à nouveau				
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	90 620		90 620	
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	491 135		491 135	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges	750		750	
	Total III	750		750	
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	6		6	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	52 298 100 373		52 298 100 373	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	1 933 926		1 933 926	
	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	2 086 603		2 086 603	
	Ecart de conversion passif (V)				
Comptes de Régularisation	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	2 578 488		2 578 488	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

2 086 603

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 2 578 488.05 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 049 521.79 Euros et dégageant un bénéfice de 90 619.79 Euros.

L'exercice a une durée de 7 mois, couvrant la période du 27/06/2024 au 31/12/2024.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société a été constituée par acte sous seing privé en date du 27 juin 2024, sous forme de société par actions simplifiée au capital de 100 euros.

La société a bénéficié d'un apport partiel de l'activité complète de gestion et transaction immobilière de la société PLISSON IMMOBILIER en date du 1er décembre 2024, avec effet rétroactif au 1er janvier 2024. Du fait que les deux sociétés sont sous contrôle commun, les éléments apportés ont été valorisés et repris à leur valeur nette comptable, conformément à la réglementation comptable (PCG art.720-1 et 740-1). En rémunération de cet apport, la société 3S IMMO a émis 400.415 actions de 1 euro chacune et augmenté son capital social à 400.415 euros.

- 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 et 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 général applicable à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

Informations générales complémentaires

Comptes mandants

Conformément aux règles comptables et au plan comptable professionnel des administrateurs de biens et agents immobiliers, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 tiennent compte des fonds de trésorerie que la société gère dans le cadre de son activité d'administrateur de biens pour le compte de ses mandants et dont le montant net global s'élève à 1,9M€ à la clôture, réparti comme suit :

- Clients : 4 €
- Dettes mandants (Poste "Autres dettes") : 1.933.597 €
- Trésorerie (Poste " Disponibilités") : 1.933.593 €

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL		506 171
Installations générales agencements aménagements des constructions			45 565
Matériel de transport			15 871
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			62 185
	TOTAL		123 621
Autres titres immobilisés			1 939
Prêts, autres immobilisations financières			5 123
	TOTAL		7 062
	TOTAL GENERAL		636 854

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 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			506 171	506 171
Installations générales agencements aménagements constr.			45 565	45 565
Matériel de transport			15 871	15 871
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			62 185	62 185
TOTAL			123 621	123 621
Autres titres immobilisés			1 939	1 939
Prêts, autres immobilisations financières			5 123	5 123
TOTAL			7 062	7 062
TOTAL GENERAL			636 854	636 854

Dans le cadre de l'apport partiel d'actif de l'activité de gestion et transaction immobilière, les immobilisations apportées ont été inscrites dans la comptabilité pour leur valeur brute et amortissements. L'ensemble des actifs immobilisés apportés se sont élevés à 621.345 euros brut et 103.504 euros d'amortissements, soit une valeur nette de 517.841 euros.

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			26 742		26 742
Installations générales agencements aménagements constr.			22 484		22 484
Matériel de transport			12 357		12 357
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			48 420		48 420
TOTAL			83 261		83 261
TOTAL GENERAL			110 003		110 003
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	26 742				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	22 484				
Matériel de transport	12 357				
Matériel de bureau informatique mobilier		48 420			
TOTAL		83 261			
TOTAL GENERAL	110 003				

Les amortissements repris et issus de l'apport partiel d'actif s'élèvent à 103.504 euros.

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

Etat des provisions

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Litiges		750			750
Autres provisions pour risques et charges		1 283	1 283		
TOTAL		2 033	1 283		750
TOTAL GENERAL		2 033	1 283		750
Dont dotations et reprises d'exploitation			1 283		

Les provisions reprises et issues de l'apport partiel d'actifs s'élèvent à 2.033 euros.

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	5 123	0	5 123
Autres créances clients	56 358	56 358	
Personnel et comptes rattachés	740	740	
Taxe sur la valeur ajoutée	9 490	9 490	
Débiteurs divers	11 443	11 443	
Charges constatées d'avance	1 357	1 357	
TOTAL	84 512	79 389	5 123

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	6	6		
Fournisseurs et comptes rattachés	52 298	52 298		
Personnel et comptes rattachés	13 598	13 598		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	33 174	33 174		
Impôts sur les bénéfices	29 770	29 770		
Taxe sur la valeur ajoutée	20 152	20 152		
Autres impôts taxes et assimilés	3 679	3 679		
Autres dettes	1 933 926	1 933 926		
TOTAL	2 086 603	2 086 603		
Emprunts souscrits en cours d'exercice	47 126			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	47 126			

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 ordinaires	1.0000		400 515		400 515

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

Fonds commercial

(Code du Commerce Art. R 123-186; PCG Art. 831-2/10)

Nature	Montant des éléments				Montant de la dépréciation
	Achetés	Réévalués	Reçus en apport	Global	
Fonds gérance PLISSON IMMOB			479 429	479 429	
Total			479 429	479 429	

Autres immobilisations incorporelles

(Code du Commerce Art. R 123-186)

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

	Valeurs	Taux d'amortissement
Licences informatiques	26 742	33.33

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Evaluation des amortissements

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

Catégorie	Mode	Durée
Logiciels et licences	Linéaires=	1 à 3 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 ans
Matériel informatique	Linéaire	3 à 4 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

Titres immobilisés

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

Les titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis.
Les titres immobilisés sont le cas échéant dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

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.

Produits à recevoir

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 134
Dettes fiscales et sociales	19 776
Total	54 916

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	1 357
Total	1 357

Variation des capitaux propres

Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Variation du capital	400 415
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	400 415
Variation en cours d'exercice	
Variation du capital	100
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	400 515
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	100
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	100

ANNEXE

Exercice du 27/06/2024 au 31/12/2024

- 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
Gestion immobilière	775 521
Transaction immobilière	272 417
Courtage	1 584
Total	1 049 522

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	3
Agents de maîtrise et techniciens	3
Employés	2
Total	8

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	123 016	30 015
Résultat exceptionnel (hors participation)	2 626	245
Résultat comptable (hors participation)	120 390	29 770

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements reçus

Garantie SOCAF gestion immobilière	120 000
Garantie SOCAF transaction immobilière	120 000
Garantie SOCAF syndic de copropriété	120 000
Total	360 000

3S IMMO

Société par actions simplifiée au capital de 400.515 euros
Siège social : 34 rue Eugène Flachet – 75017 PARIS
930 854 336 RCS PARIS

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE

EN DATE DU 30 JUIN 2025

Le 30 juin 2025 à Paris, Madame Karen AMAR, demeurant au 237 boulevard Pereire, 75017 Paris, Présidente et représentante de la société CKPM HOLDING, associée unique :

I - A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

En sa qualité de Présidente de la Société, Karen AMAR, a établi et arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

II - A PRIS LES DECISIONS RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- Affectation des résultats de cet exercice ;
- Approbation des conventions règlementées ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'associée unique, connaissance prise des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve ces comptes, tels qu'elle les a établis, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 90.619,79 euros.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

DEUXIEME DECISION

(Affectation du résultat)

La Présidente décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 90.619,79 euros de la manière suivante :

➤ Réserve légale	4.530,99 €
➤ Report à nouveau	36.088,80 €
➤ Dividendes	50.000,00 €

Le dividende unitaire est donc de 12,48 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter du 1^{er} juillet 2025.

L'associée unique prend acte que s'agissant du premier exercice social, il n'a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

TROISIÈME RESOLUTION

(Conventions règlementées)

L'associée unique, approuve l'absence de conventions de la nature de celles visées à l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement.

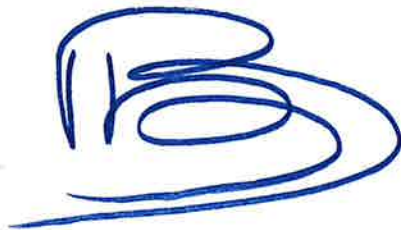
QUATRIÈME RESOLUTION

(Pouvoirs)

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associée unique et répertorié sur le registre des décisions de l'associée unique.

20 03

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.