

AnaHome Immobilier
Société par actions simplifiée au capital de 1 600 000 euros
Siège social : 30 rue Joannès Carret,
Immeuble LE BLOK – 69009 LYON
521 311 274 RCS LYON

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 23 MARS 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à -5 798 575 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -5 798 575 euros

Report à nouveau antérieur : -21 891 903 euros

Au compte « report à nouveau » s'élevant ainsi à -27 690 478 euros

L'Assemblée Générale constate que les résultats de l'exercice ne permettent pas de reconstituer les capitaux propres de la Société, lesquels demeurent en conséquence inférieurs à la moitié du capital social.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 23 MARS 2026

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
La Présidente
La société IMPACTSPROMOTION
Monsieur Régis LONGIN



AnaHome Immobilier
Société par actions simplifiée au capital de 1 600 000 euros
Siège social : 30 rue Joannès Carret, Immeuble LE BLOK – 69009 LYON
521 311 274 RCS LYON

Comptes annuels
Exercice clos le 31 décembre 2024

Certifié conforme à l'original

La Présidente



Désignation de l'entreprise : SAS ANAHOME IMMOBILIER			Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois *		12			
Adresse de l'entreprise : 30 rue Joannes Carret			69009 LYON		Durée de l'exercice précédent *			
Numéro SIRET *			52131127400042		Néant ☐ *			
			Exercice N, clos le, 31122024		N-1 31122023			
			Brut 1		Amortissements, provisions 2			
			Net 3		Net 4			
Capital souscrit non appelé (I)			AA					
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC				
		Frais de développement*	CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	12 776	6 629	6 147	9 400
		Fonds commercial (1)	AH	AI				
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO				
		Constructions	AP	AQ				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS				
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	913 737	323 390	590 347	671 144
		Immobilisations en cours	AV	AW				
		Avances et acomptes	AX	AY	11 340		11 340	
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT				
		Autres participations	CU	CV	4 635 670	4 051 464	584 205	4 635 540
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	15 497 038	1 715 000	13 782 038	15 976 318
		Autres titres immobilisés	BD	BE	25 750	25 750		
		Prêts	BF	BG				
		Autres immobilisations financières *	BH	BI	24 719		24 719	23 706
TO TAL (II)		BJ	BK	21 121 029	6 122 234	14 998 796	21 327 447	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM				
		En cours de production de biens	BN	BO				
		En cours de production de services	BP	BQ				
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS				
		Marchandises	BT	BU	8 576 129	3 915 134	4 660 995	6 918 285
	CREANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	91 168		91 168	1 200
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX	BY	5 981 160	8 283	5 972 877	7 724 957
		Autres créances (3)	BZ	CA	1 643 743	907 242	736 502	1 887 603
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD	CE				
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG	3 638		3 638	10 869	
	Charges constatées d'avance (3) *	CH	CI	225 290		225 290	207 126	
	TO TAL (III)	CJ	CK	16 521 127	4 830 659	11 690 468	16 750 040	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Ecarts de conversion actif * (VI)	CN						
TO TAL GENERAL (I à VI)		CO	1A	37 642 157	10 952 893	26 689 264	38 077 487	
Renvois : (1) Dont droit au bail:		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP	13 806 757	(3) Part à plus d'un an :	CR	
Clause de réserve de propriété: *		Immobilisations :		Stocks :		Créances :		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise SAS ANAHOME IMMOBILIER			Néant ☐ *		
			Exercice N	Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :1 600 000.....)		DA	1 600 000	1 600 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		DB		
	Ecart de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD	160 000	160 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)		DF	32 959	32 959
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)		DG		
	Report à nouveau		DH	(21 891 903)	(6 208 103)
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	(5 798 575)	(15 683 800)
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK	244 445	229 767
	TO TAL (I)		DL	(25 653 074)	(19 869 177)
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM	
Avances conditionnées		DN			
TO TAL (II)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
	TO TAL (III)		DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT	13 492 493	13 157 766
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	7 561 901	15 212 432
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	27 705 064	26 334 385
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	1 217 880	1 615 706
	Dettes fiscales et sociales		DY	994 787	1 576 080
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	31 349	30 801
	Autres dettes		EA	1 310 694	17 595
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	28 170	1 900
TO TAL (IV)		EC	52 342 338	57 946 664	
Ecart de conversion passif *		ED			
TO TAL GENERAL (I à V)		EE	26 689 264	38 077 487	
RENVois	(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C		
			1D		
			1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	36 849 845	40 278 037
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	3 154 173	3 027 453	

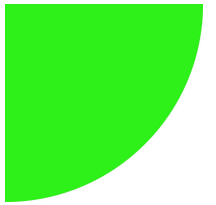
* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : SAS ANAHOME IMMOBILIER										Néant ☐ *	
		Exercice N						Exercice (N-1)			
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total					
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC			300 000		
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD		FE		FF					
		FG	324 921	FH		FI	324 921		2 429 610		
		FJ	324 921	FK		FL	324 921		2 729 610		
	Chiffres d'affaires nets*										
	Production stockée *					FM					
	Production immobilisée *					FN					
	Subventions d'exploitation					FO			6 480		
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)					FP	6 171 543		123 218		
	Autres produits (1) (11)					FQ	8 776		126		
Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	6 505 239		2 859 434		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS	338 361		513 805		
	Variation de stock (marchandises) *					FT	(330 149)		(137 211)		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU	11 176		10 470		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV					
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	5 647 842		5 247 559		
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	160 677		100 251		
	Salaires et traitements *					FY	1 156 533		1 703 748		
	Charges sociales (10)					FZ	511 630		744 857		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements}^* \text{ (14)} \\ - \text{dotations aux provisions} \end{array} \right.$					GA	84 050		89 730	
							GB				
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC	2 589 866		4 555 729	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD				
	Autres charges (12)					GE	20 994		842		
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	10 190 979		12 829 779	
	1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)						GG	(3 685 740)		(9 970 345)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *	(III)				GH					
	Perte supportée ou bénéfice transféré *	(IV)				GI	134				
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	1 739 956		1 228 229		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK					
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	36		69		
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	40 000				
	Différences positives de change					GN					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO					
	Total des produits financiers (V)					GP	1 779 991		1 228 298		
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ	5 038 464		768 000		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	4 483 118		7 030 128		
	Différences négatives de change					GS					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT					
Total des charges financières (VI)						GU	9 521 582		7 798 128		
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(7 741 591)		(6 569 830)		
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(11 427 465)		(16 540 175)		

Désignation de l'entreprise SAS ANAHOME IMMOBILIER				Néant ☐ *				
				Exercice N		Exercice N-1		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA	12 380 775	38 082		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	458 274	1 037 222		
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC				
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	12 839 049	1 075 304		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	7 168 150	47 115		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	1 040	28 983		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG	14 678	41 481		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	7 183 868	117 579		
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	5 655 181	957 725		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ				
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	26 290	101 350		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	21 124 279	5 163 036		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	26 922 853	20 846 836		
5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)				HN	(5 798 575)	(15 683 800)		
RENOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO			
	(2)	Dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			HY			
	(3)	Dont { - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier			1G			
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			HP	29 223	43 293	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			HQ			
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			1H			
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			1J	90 856	71 249	
	(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			1K	1 649 100	2 339 102	
	(6ter)	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			HX			
	(9)	Dont transferts de charges			RC			
	(10)	Dont cotisations personnelles (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5			RD			
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A1	75 010	123 218	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A2			
	(13)	Dont primes et cotisations sociales personnelles facultatives A6 obligatoires A9 dont cotisations facultatives Madelin A7 dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8			A3			
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2°, al.3)			A4				
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			HS				
				Exercice N				
				Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels		
pénalités et autres ch exceptionnels				2 373				
dotations amortissement derogatoires				14 678				
Autres charges et produits exeptionnels				7 165 777		12 372 690		
Cession d'immobilisations				1 040		458 274		
Autres produits ex anterieurs						8 085		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N				
				Charges antérieures		Produits antérieurs		

COMPTES ANNUELS 2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024



ANNEXE



COGEP.

Règles et Méthodes Comptables

Désignation de la société : SAS ANAHOME IMMOBILIER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 26 689 264 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de -5 798 575 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.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par les dirigeants de la société.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement ANC 2018-01 du 28 avril 2018 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général,
- les articles L 123-12 à L 123-28 du Code du Commerce.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.
- Stocks de marchandises : ils sont évalués au dernier prix d'achat connu et frais accessoires affectables.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Règles et Méthodes Comptables

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence

Les frais d'acquisition sur titres sont inscrits à l'actif et amortis sur 5 ans par voie de l'amortissement dérogatoire.

Les résultats des filiales, non soumise à l'impôt sur les sociétés, sont provisionnés en produits à recevoir ou charges à payer à la date de clôture.

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Conformément aux dispositions de la convention collective applicable, l'entreprise est tenue de verser des indemnités de fin de carrière à ses salariés lors de leur départ à la retraite.

Au titre de cet engagement, une évaluation actuarielle a été réalisée. La dette actuarielle est de : 67 944 euros. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux de charges : 50% pour les cadres et 30% pour les non-cadres.
- Age de départ : 64 ans pour les cadres et non-cadres
- Table de mortalité : Insee 2017-2019
- Taux progression salaires : 2.5 % pour les cadres et non-cadres
- Taux actualisation : 3.38 %
- Taux de rotation : 1 %

Les engagements de retraite sont évalués en application de la recommandation ANC 2021.

Événements post-clôture

"Néant"

Faits caractéristiques

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1- Note liminaire sur la Restructuration du Groupe Anahome Immobilier

Au cours de l'année 2023, la société ANAHOME IMMOBILIER a rencontré des difficultés financières en raison d'un fort ralentissement de l'activité et un important retard des chantiers en raison de la crise sanitaire COVID.

Par ordonnance du 17 mai 2023, une procédure de conciliation a été ouverte afin de permettre la conclusion d'un protocole de conciliation entérinant les termes sur lesquels les parties s'étaient mis d'accord. Dans ce cadre un protocole de conciliation a été conclu le 16 juin 2023 et homologué par Jugement du Tribunal de commerce de Lyon en date du 22 juin 2023.

Un protocole de new money a également été conclu le 16 juin 2023 afin de permettre l'apport de 10 m € de new money au bénéfice du Groupe, lequel est libéré en totalité au 31 décembre 2024.

Malgré les mesures prises, la société a rencontré de nouvelles difficultés en début d'année 2024.

Dans le cadre de l'accompagnement mis en oeuvre, une restructuration du GROUPE ANAHOME IMMOBILIER a été convenue.

Les Associés de la société ANAHOME IMMOBILIER à l'exception de GRAA ont conclu des contrats de cession de parts avec la société IMPACTS PROMOTION.

À l'issue de ces opérations, GRAA et IMPACTS PROMOTION détiennent conjointement 100 % du capital et des droits de vote de la société ANAHOME IMMOBILIER.

Cette restructuration vise à assurer la pérennité de l'activité et à restaurer les équilibres financiers pour les exercices à venir.

2- Restructuration de la dette du Groupe ANAHOME IMMOBILIER

La restructuration a été réalisée comme suit avec les partenaires financiers suivants:

- Les partenaires bancaires pour les concours moyen terme
- Les partenaires bancaires pour le PGE
- Les partenaires bancaires pour les lignes court terme
- Les créanciers obligataires

a- Prêts garantis par l'état (PGE) : Abandon total pur et simple

La société ANAHOME IMMOBILIER a souscrit des PGE pour financer ses besoins en trésorerie d'exploitation dans le cadre de la crise sanitaire COVID.

Faits caractéristiques

Dans le cadre de la restructuration, la société a bénéficié des abandons suivants :

- PGE CERA d'un montant initial en principal de 1 500 000 € - Abandon de 851 257.27 €
- PGE CERA d'un montant initial en principal de 1 400 000 € - Abandon de 1 084 377.95 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 1 500 000 € - Abandon de 879 007.03 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 1 400 000 € - Abandon de 1 081 733.30 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 3 350 000 € - Abandon de 3 211 882.83 €

b- Emprunt obligataire d'un montant de 5 000 000 €

En avril 2021, la société a procédé à l'émission de trois emprunts obligataires d'un montant cumulé de 5 000 000 euros pour financer les réalisations immobilières de promotion et de lotissement. Ces emprunts sont à échéance au 31 mars 2026.

- Emprunt obligataire d'un montant de 2 100 000 euros rémunéré au taux de 9 %.
- Emprunt obligataire d'un montant de 800 000 euros rémunéré au taux de 8.50 %.
- Emprunt obligataire d'un montant de 2 100 000 euros rémunéré au taux de 8 %.

Dans le cadre d'un protocole de conciliation, les obligataires ont cédé la totalité de leur créance à IMPACTS PROMOTION. Ils ont accepté un abandon de 50% de la valeur nominale à hauteur de 2 500 000 €.

c- Créance de la banque PALATINE

La société a souscrit un prêt destiné au financement partiel d'un bien auprès de la banque PALATINE à hauteur de 680 000 €.

La banque PALATINE cède sa créance à IMPACTS PROMOTION pour une valeur de 102 000 € et accepte un abandon à hauteur de 578 000 €.

d- Créance de la CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES (CERA)

La société a souscrit un prêt auprès de la CERA à hauteur de 400 000 €.

La CERA a cédé sa créance à IMPACTS PROMOTION et accepte un abandon à hauteur de 343 000 €.

e- Créance de la banque BCG Rillieux

La société a souscrit un prêt auprès de la banque BCG à hauteur de 3 600 000 €.

La banque BCG a cédé sa créance à IMPACTS PROMOTION.

Faits caractéristiques

f- Créance AI FINANCES BOULOGNE

Une remise partielle est consentie par AI FINANCES BOULOGNE à l'égard de sa créance ANAHOME IMMOBILIER.

Créance initiale	Bénéficiaire	Montant de l'abandon
2 300 000 €	ANAHOME IMMOBILIER	1 150 000 € (abandon partiel)

La société AI FINANCES BOULOGNE a renoncé à percevoir les intérêts contractuels échus sur les fonds qu'elle a prêtés à la Société ANAHOME IMMOBILIER.

g- Créance AI FINANCES 2

Une remise partielle est consentie par AI FINANCES BOULOGNE à l'égard de sa créance ANAHOME IMMOBILIER

Créance initiale	Bénéficiaire	Montant de l'abandon
665 106.98 €	ANAHOME IMMOBILIER	412 106.98 €

h- Intérêts AI FINANCES AMBERIEUX

La société AI FINANCES AMBERIEUX a renoncé à percevoir les intérêts contractuels échus sur les fonds qu'elle a prêtés à la société ANAHOME IMMOBILIER.

3- Protocole transactionnelle avec la SEP MONACO

La société ANAHOME a consenti un abandon total de sa créance qu'elle détenait à l'égard de la SEP MONACO à hauteur de 4 335 777.33 €.

Faits caractéristiques

Engagements hors bilan

- AI FINANCES CHAMONIX

Emprunt obligataire de 700 000 euros signé le 7 décembre 2021 d'une durée de 36 mois expirant le 21 décembre 2024 rémunéré au taux de 12%.

Garanties consenties en contrepartie de l'emprunt obligataire AI FINANCES :

En garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la société AI FINANCES, les garanties ont été consenties :

- Délégation imparfaite de créances de la SCCV MISERY SALINES ARIANE II 2022 par AnaHome Immobilier au profit de A.I Finances ;

- Nantissement des titres de la SCCV MISERY SALINES ARIANE II 2022 détenus par AnaHome Développement.

- AI FINANCES COURCHEVEL

Emprunt obligataire de 1 600 000 euros signé le 15 novembre 2021 d'une durée de 24 mois expirant le 19 mai 2023 rémunéré au taux de 9%.

Engagement donné :

- Garantie autonome à première demande.

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	12 776					12 776
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12 776					12 776
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	444 626					444 626
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	469 111					469 111
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes	11 340					11 340
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	925 077					925 077
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	21 379 857		9 604 803		10 851 953	20 132 707
	Autres titres immobilisés	25 750					25 750
	Prêts et autres immobilisations financières	23 706		1 013			24 719
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	21 429 313		9 605 816		10 851 953	20 183 176
TOTAL		22 367 166		9 605 816		10 851 953	21 121 029

--	--

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	3 376	3 253		6 629
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 376	3 253		6 629
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	113 414	44 463		157 877
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	129 179	36 334		165 513
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		242 593	80 797		323 390
TOTAL		245 969	84 050		330 019

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	

Frais d'établissement et de développement						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL IMMOB INCORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
sur sol d'autrui						
instal, agencement, aménag.						
Instal. technique matériel outillage industriels						
Instal générales Agenct aménagt divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique, mobilier						
Emballages récupérables, divers						
TOTAL IMMOB CORPORELLES						
Frais d'acquisition de titres de participation						
TOTAL						
TOTAL GENERAL NON VENTILE						

--

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires	229 767	14 678		244 445
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES	229 767	14 678		244 445
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	768 000 25 750	6 277 731 11 800	1 279 267 11 800	5 766 464 25 750
	Sur stocks et en-cours	1 327 695	2 587 439		3 915 134
	Sur comptes clients	2 030 872	2 000	2 024 589	8 283
	Autres	4 978 758	427	4 071 943	907 242
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 131 076	8 879 397	7 387 599	10 622 873
TOTAL GENERAL		9 360 843	8 894 075	7 387 599	10 867 318
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			2 589 866 5 038 464 14 678	6 096 532 40 000	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

--

Capital social

		31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		4 018,00	398,2081	1 600 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		4 018,00	398,2081	1 600 000,00

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	1 600 000				1 600 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	160 000				160 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées	32 959				32 959
Autres réserves					
Report à nouveau	(6 208 103)	(15 683 800)			(21 891 903)
Résultat de l'exercice	(15 683 800)	15 683 800		(5 798 575)	(5 798 575)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	229 767			14 678	244 445
TOTAL	(19 869 177)			(5 783 897)	(25 653 074)

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 (19 869 177)

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif (19 869 177)

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (5 783 897)

Créances et Dettes

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	15 497 038	15 497 038	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	24 719	24 719	
	Clients douteux ou litigieux	23 963	23 963	
	Autres créances clients	5 957 197	5 957 197	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	15	15	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	59 061	59 061	
	Taxes sur la valeur ajoutée	519 508	519 508	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	119 515	119 515	
	Débiteurs divers	945 644	945 644	
	Charges constatées d'avances	225 290	225 290	
TOTAL DES CREANCES		23 371 950	23 371 950	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)	13 492 493		13 492 493	
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	3 154 173	3 154 173		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	4 407 728	4 407 728		
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	9 059 102	7 059 102	2 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 217 880	1 217 880		
	Personnel et comptes rattachés	83 570	83 570		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	273 148	273 148		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	561 787	561 787		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	76 282	76 282		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	31 349	31 349		
	Groupe et associés (2)	18 645 963	18 645 963		
	Autres dettes	1 310 694	1 310 694		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	28 170	28 170		
TOTAL DES DETTES		52 342 338	36 849 845	15 492 493	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		2 270 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 906 611			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Effectif moyen

		31/12/2024	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		6	
	Professions intermédiaires		10	
	Employés			
	Ouvriers			
	TOTAL		16	

En attente de validation

Filiales et participations

31/12/2024

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés						
1. Filiales (Plus de 50 %)						
SARL ANAHOME CONSEIL		10 000	(155 742)	100,00	10 000	10 000
SAS AI FINANCES AMBERIEUX		1 000	(31 616)	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES BOULOGNE		1 000	28 390	100,00	999	999
SAS AI FINANCES COURCHEVEL		1 000	(2 882)	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES 7		1 000	293	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES CLAYES D ARCY		1 000	(32 454)	100,00	1 000	1 000
SCCV BOIS D'ARCY		1 000	(139 308)	100,00	1 000	1 000
2. Participations (10 à 50 %)						
SCI SCCV 76 DEBOURG LYON		1 000	(383 949)	50,00	500	500
SCCV JEAN JAURES 2017		1 000	1 000	50,00	500	500
SCCV SAINT FONS 2015		1 000	5 070	50,00	500	500
SNC MARIUS BERLIET 2018		1 000	47 201	50,00	500	500
SCCV LYON FRERES LUMIERE 2022		1 000	(1 277 153)	50,00	500	500
SAS ALTANAHOME		10 000	(917 926)	50,00	5 000	5 000
SNC GASSIN PROVENCE 2019		1 000	(38 006)	49,00	490	490
1. Filiales (Plus de 50 %)		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
SARL ANAHOME CONSEIL				31 670	(98 033)	
SAS AI FINANCES AMBERIEUX					(32 479)	
SAS AI FINANCES BOULOGNE					27 702	
SAS AI FINANCES COURCHEVEL		22		3 700	(55)	
SAS AI FINANCES 7		3 400		12 600	(313)	
SAS AI FINANCES CLAYES D ARCY		31 646		(22 900)	(32 975)	
SCCV BOIS D'ARCY		251 265		385 022	(140 308)	
2. Participations (10 à 50 %)						
SCI SCCV 76 DEBOURG LYON					(384 949)	
SCCV JEAN JAURES 2017		18 573				
SCCV SAINT FONS 2015					4 070	
SNC MARIUS BERLIET 2018		27 213			46 201	
SCCV LYON FRERES LUMIERE 2022		357 311			(1 278 153)	
SAS ALTANAHOME		1 348 036		675 265	118 105	
SNC GASSIN PROVENCE 2019		1 014 654			(39 006)	
B. Renseignements globaux		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
		françaises	étrangères	françaises		étrangères
Capital						
Capitaux propres						
Quote part détenue en pourcentage						
Valeur comptable des titres détenus - Brute						
Valeur comptable des titres détenus - Nette						
Prêts et avances consentis						
Montant des cautions et avals						
Chiffre d'affaires						
Résultat du dernier exercice clos						
Dividendes encaissés						

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés						
1. Filiales (Plus de 50 %)						
SAS AI FINANCES CHAMONIX		1 000	476	100,00	1 000	1 000
SASU AI FINANCES		1 000	160	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES BEAUNE		1 000	792	100,00	1 000	1 000
EURL ANAHOME DEVELOPPEMENT		10 000	(29 258)	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES 6		1 000	151	100,00	999	999
SARL CODIGOS		10 000	(146 549)	98,70	9 870	9 870
SAS AI FINANCES BONA VILLA		1 000	2 148	100,00	2 797	2 797
2. Participations (10 à 50 %)						
SCV SCCV GRAND SUD 2019		1 000	(196 710)	45,00	450	450
1. Filiales (Plus de 50 %)		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
SAS AI FINANCES CHAMONIX				2 850	(29)	
SASU AI FINANCES		53 882		33 000	(549)	
SAS AI FINANCES BEAUNE		77 583		3 750	(181)	
EURL ANAHOME DEVELOPPEMENT		11 800			(10 491)	
SAS AI FINANCES 6		3 800		7 000	(817)	
SARL CODIGOS		372 000			(261 549)	
SAS AI FINANCES BONA VILLA		2 797		6 500	1 266	
2. Participations (10 à 50 %)						
SCV SCCV GRAND SUD 2019		468 313		75 112	(197 710)	
B. Renseignements globaux		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
		françaises	étrangères	françaises		étrangères
Capital						
Capitaux propres						
Quote part détenue en pourcentage						
Valeur comptable des titres détenus - Brute						
Valeur comptable des titres détenus - Nette						
Prêts et avances consentis						
Montant des cautions et avals						
Chiffre d'affaires						
Résultat du dernier exercice clos						
Dividendes encaissés						

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus			
					Brute	Nette		
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SAS AI FINANCES 2 SCCV THOREZ 2017 AI FINANCES NANCY AUSTRASIE SCCV VALREAS CHASSE COQUINS 2024 SNC ST-PIERRE-DE-CHARTREUSE DIAT 2022 SCCV OISANS 2017 SNC MABLY LECLERC 2021		1 000	(90 736)	100,00	1 000	1 000		
		1 000	1 812	100,00	999	999		
			(921 158)	100,00	1 000	1 000		
		1 000	1 000	99,99	990	990		
		1 000	1 000	99,00	990	990		
		1 000	(222 288)	99,00	990	990		
		1 000	7 885	99,00	990	990		
		2. Participations (10 à 50 %)						
1. Filiales (Plus de 50 %) SAS AI FINANCES 2 SCCV THOREZ 2017 AI FINANCES NANCY AUSTRASIE SCCV VALREAS CHASSE COQUINS 2024 SNC ST-PIERRE-DE-CHARTREUSE DIAT 2022 SCCV OISANS 2017 SNC MABLY LECLERC 2021		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés		
		172 786		(126 000)	(91 607)			
		160 270		22 396 755	812			
					160 270			
		151 682						
		117 999			(223 288)			
		3 617			6 885			
		2. Participations (10 à 50 %)						
B. Renseignements globaux Capital Capitaux propres Quote part détenue en pourcentage Valeur comptable des titres détenus - Brute Valeur comptable des titres détenus - Nette Prêts et avances consentis Montant des cautions et avals Chiffre d'affaires Résultat du dernier exercice clos Dividendes encaissés		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A				
		françaises	étrangères	françaises	étrangères			

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus			
					Brute	Nette		
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SCCV THONON SAVOIE 2023 SCCV BELLEY LARRON 2023 SARL COMPAGNIE FONCIERE ANAHOME SCCV BAGNEUX COUTURIER 2021 SCCV DU PEUPLE 2018 SCCV VIANNEY 2019 SCCV LES BOIS DU PRAZ 2018		1 000	1 000	99,00	990	990		
		1 000	1 000	99,00	990	990		
		10 000	(22 694)	99,00	10 000	10 000		
		1 000	3 468	99,00	990	990		
		1 000	(24 606)	99,00	990	990		
		1 000	(12 222)	99,00	990	990		
		1 000	(36 934)	99,00	990	990		
		2. Participations (10 à 50 %)						

Filiales et participations

31/12/2024

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		
					Brute	Nette	
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SARL COMPAGNIE FONCIERE ANAHOME SCI SCCV RILLIEUX MERCIERE 2021 SCV SCCV MULSANT ROANNE 2020 SCV SCCV MISEREY SALINES ARIANE II 2022 SCV SCCV BEAUNE RICHARD 2021 SCV SCCV BEAUVAIS MAREUIL 2021 SCCV GABIN 2019 2. Participations (10 à 50 %)		10 000	(22 694)	100,00	10 000	10 000	
		1 000	(351 722)	99,00	990	990	
		1 000	1 000	99,00	990	990	
		1 000	425 444	99,00	990	990	
		1 000	(44 194)	99,00	990	990	
		1 000	(5 388)	99,00	990	990	
		1 000	(30 102)	99,00	990	990	
1. Filiales (Plus de 50 %) SARL COMPAGNIE FONCIERE ANAHOME SCI SCCV RILLIEUX MERCIERE 2021 SCV SCCV MULSANT ROANNE 2020 SCV SCCV MISEREY SALINES ARIANE II 2022 SCV SCCV BEAUNE RICHARD 2021 SCV SCCV BEAUVAIS MAREUIL 2021 SCCV GABIN 2019 2. Participations (10 à 50 %)		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés	
		642 336			(9 365)		
		999 882			(352 722)		
				169 114	424 444		
		117 132		2 199 848	(45 194)		
		9 257			(6 388)		
					(31 102)		
B. Renseignements globaux Capital Capitaux propres Quote part détenue en pourcentage Valeur comptable des titres détenus - Brute Valeur comptable des titres détenus - Nette Prêts et avances consentis Montant des cautions et avals Chiffre d'affaires Résultat du dernier exercice clos Dividendes encaissés		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A			
		françaises	étrangères	françaises	étrangères		

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		
					Brute	Nette	
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SCCV ARC EN CIEL 2018 SCV SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022 SCV SCCV CREVE COEUR 2019 SCV SCCV LE FOUGUEUX 2018 SCV SCCV JOANNES CARRET 2019 SCV SCCV CHAMONIX CORBA 2021 SCV SCCV MEYZIEU REPUBLIQUE 2022 2. Participations (10 à 50 %)		1 000	99 398	99,00	990	990	
		1 000	(550 558)	99,00	990	990	
		1 000	40 257	99,00	990	990	
		1 000	966 141	99,00	990	990	
		1 000	14 841	99,00	990	990	
		1 000	(2 097)	99,00	990	990	
		1 000	(201 402)	99,00	990	990	
1. Filiales (Plus de 50 %) SCCV ARC EN CIEL 2018 SCV SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022 SCV SCCV CREVE COEUR 2019 SCV SCCV LE FOUGUEUX 2018 SCV SCCV JOANNES CARRET 2019 SCV SCCV CHAMONIX CORBA 2021 SCV SCCV MEYZIEU REPUBLIQUE 2022 2. Participations (10 à 50 %)		Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés	
		445 867		3 286 811	98 398		
		547 956			(551 558)		
		64 731		704 387	39 257		
				4 119 158	965 141		
					13 841		
					(3 097)		
		5 310		1 747 140	(202 402)		
B. Renseignements globaux Capital Capitaux propres Quote part détenue en pourcentage Valeur comptable des titres détenus - Brute Valeur comptable des titres détenus - Nette Prêts et avances consentis Montant des cautions et avals Chiffre d'affaires Résultat du dernier exercice clos Dividendes encaissés		Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A			
		françaises	étrangères	françaises	étrangères		

Filiales et participations

7/8

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SCV SCCV GRENOBLE DIDEROT 2023 SCCV HUEZ JEAN MOULIN 2021 SAS ANAHOME IMMOBILIER GRAND PARIS SCV CATUPOLAN SCCV VERDUN 2017 SCCV GENEVE 2017 SCI 83 CHATEAU BOULOGNE 2. Participations (10 à 50 %) 1. Filiales (Plus de 50 %) SCV SCCV GRENOBLE DIDEROT 2023 SCCV HUEZ JEAN MOULIN 2021 SAS ANAHOME IMMOBILIER GRAND PARIS SCV CATUPOLAN SCCV VERDUN 2017 SCCV GENEVE 2017 SCI 83 CHATEAU BOULOGNE 2. Participations (10 à 50 %)		1 000	(4 721)	99,00	990	990
		1 000	1 000	99,00	990	990
		10 000	(245 909)	80,00	8 000	8 000
		1 000	1 000	80,00	800	800
		1 000	(126 591)	80,00	801	801
		1 000	93 464	50,10	501	501
		2 000	(2 529 726)	75,00	4 051 464	
		</				



109, rue Tête d'Or
CS 10363
69451 Lyon Cedex 06

ANAHOME IMMOBILIER

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'assemblée générale de la société Anahome Immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Anahome Immobilier 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.

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.

Evaluation et dépréciation des titres de participation

Les titres de participations, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 584 205 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition, y compris les frais accessoires engagés pour leur acquisition. Comme indiqué dans la note « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, ils sont dépréciés pour tenir compte de leur valeur d'utilité à la clôture de l'exercice. Celle-ci est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence. Nos travaux ont consisté principalement à vérifier le caractère approprié des méthodes utilisées pour l'évaluation de la valeur d'utilité et à nous assurer de leur correcte application.

Evaluation et dépréciation des créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations, dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 13 782 038 euros, sont évalués en tenant compte du risque d'irrecouvrabilité existant à la date de clôture des comptes.

La note de l'annexe intitulée « Provisions pour dépréciation d'actif » expose les règles et principes comptables appliqués aux méthodes d'évaluation des actifs, et des créances rattachées à des participations. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère approprié des règles et principes comptables appliqués ainsi que de leur correcte application.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 aux associés.

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.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assuré que les diverses informations relatives prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Lyon, le 13 mars 2026

Signed by:

5863FC14947D49C...
Damien Meunier
Associé



SAS ANAHOME IMMOBILIER

30 rue Joannes Carret
Chez Anahome Immobilier
69009 LYON

COMPTES ANNUELS 2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024



COGEP Agence de LYON

30 Rue Joannes Carret
69009 LYON

Bilan Actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires	12 776	6 629	6 147	9 400
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	913 737	323 390	590 347	671 144
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes	11 340		11 340	11 340
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
ACTIF CIRCULANT	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	4 635 670	4 051 464	584 205	4 635 540
	Créances rattachées à des participations	15 497 038	1 715 000	13 782 038	15 976 318
	Autres titres immobilisés	25 750	25 750		
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	24 719		24 719	23 706
	TOTAL (II)	21 121 029	6 122 234	14 998 796	21 327 447
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	8 576 129	3 915 134	4 660 995	6 918 285
	Avances et Acomptes versés sur commandes	91 168		91 168	1 200
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	5 981 160	8 283	5 972 877	7 724 957
	Autres créances	1 643 743	907 242	736 502	1 887 603
	Capital souscrit appelé, non versé				
COMPTES DE REGULARISATION	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	3 638		3 638	10 869
	Charges constatées d'avance	225 290		225 290	207 126
	TOTAL (III)	16 521 127	4 830 659	11 690 468	16 750 040
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	37 642 157	10 952 893	26 689 264	38 077 487

(1) dont droit au bail		
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an	13 806 757	16 000 024
(3) dont créances à plus d'un an		

Bilan Passif

		31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	1 600 000	1 600 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	160 000	160 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées	32 959	32 959
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(21 891 903)	(6 208 103)
	Résultat de l'exercice	(5 798 575)	(15 683 800)
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	244 445	229 767
	Total des capitaux propres	(25 653 074)	(19 869 177)
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires	13 492 493	13 157 766
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	7 561 901	15 212 432
	Emprunts et dettes financières divers (3)	27 705 064	26 334 385
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 217 880	1 615 706
	Dettes fiscales et sociales	994 787	1 576 080
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	31 349	30 801
	Autres dettes	1 310 694	17 595
	Produits constatés d'avance (1)	28 170	1 900
	Total des dettes	52 342 338	57 946 664
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	26 689 264	38 077 487
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(5 798 574,70)	(15 683 799,89)
	(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	36 849 845	40 278 037
	(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	3 154 173	3 027 453
	(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

				31/12/2024	31/12/2023
		France	Exportation	12 mois	13 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				300 000
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	324 921		324 921	2 429 610
	Montant net du chiffre d'affaires	324 921		324 921	2 729 610
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				6 480
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			6 171 543	123 218
	Autres produits			8 776	126
	Total des produits d'exploitation (1)			6 505 239	2 859 434
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises			338 361	513 805
	Variation de stock			(330 149)	(137 211)
	Achats de matières et autres approvisionnements			11 176	10 470
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			5 647 842	5 247 559
	Impôts, taxes et versements assimilés			160 677	100 251
	Salaires et traitements			1 156 533	1 703 748
	Charges sociales du personnel			511 630	744 857
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			84 050	89 730
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant			2 589 866	4 555 729
	Dotations aux provisions				
	Autres charges			20 994	842
	Total des charges d'exploitation (2)			10 190 979	12 829 779
	RESULTAT D'EXPLOITATION			(3 685 740)	(9 970 345)

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT D'EXPLOITATION		(3 685 740)	(9 970 345)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	134	
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	1 739 956	1 228 229
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	36	69
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	40 000	
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		1 779 991	1 228 298
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 038 464	768 000
	Intérêts et charges assimilées (4)	4 483 118	7 030 128
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		9 521 582	7 798 128
RESULTAT FINANCIER		(7 741 591)	(6 569 830)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(11 427 465)	(16 540 175)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	12 380 775	38 082
	Sur opérations en capital	458 274	1 037 222
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels	12 839 049	1 075 304
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	7 168 150	47 115
	Sur opérations en capital	1 040	28 983
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	14 678	41 481
	Total des charges exceptionnelles	7 183 868	117 579
RESULTAT EXCEPTIONNEL		5 655 181	957 725
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		26 290	101 350
TOTAL DES PRODUITS		21 124 279	5 163 036
TOTAL DES CHARGES		26 922 853	20 846 836
RESULTAT DE L'EXERCICE		(5 798 575)	(15 683 800)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		90 856	71 249
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		1 649 100	2 339 102

Règles et Méthodes Comptables

Désignation de la société : SAS ANAHOME IMMOBILIER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024, dont le total est de 26 689 264 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat de -5 798 575 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.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par les dirigeants de la société.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement ANC 2018-01 du 28 avril 2018 modifiant le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général,
- les articles L 123-12 à L 123-28 du Code du Commerce.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.
- Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.
- Stocks de marchandises : ils sont évalués au dernier prix d'achat connu et frais accessoires affectables.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Règles et Méthodes Comptables

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Immobilisations financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur coût d'acquisition.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence

Les frais d'acquisition sur titres sont inscrits à l'actif et amortis sur 5 ans par voie de l'amortissement dérogatoire.

Les résultats des filiales, non soumise à l'impôt sur les sociétés, sont provisionnés en produits à recevoir ou charges à payer à la date de clôture.

Engagements pris en matière de pensions, retraites et engagements assimilés

Conformément aux dispositions de la convention collective applicable, l'entreprise est tenue de verser des indemnités de fin de carrière à ses salariés lors de leur départ à la retraite.

Au titre de cet engagement, une évaluation actuarielle a été réalisée. La dette actuarielle est de : 67 944 euros. Les hypothèses retenues sont les suivantes :

- Taux de charges : 50% pour les cadres et 30% pour les non-cadres.
- Age de départ : 64 ans pour les cadres et non-cadres
- Table de mortalité : Insee 2017-2019
- Taux progression salaires : 2.5 % pour les cadres et non-cadres
- Taux actualisation : 3.38 %
- Taux de rotation : 1 %

Les engagements de retraite sont évalués en application de la recommandation ANC 2021.

Événements post-clôture

"Néant"

Faits caractéristiques

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1- Note liminaire sur la Restructuration du Groupe Anahome Immobilier

Au cours de l'année 2023, la société ANAHOME IMMOBILIER a rencontré des difficultés financières en raison d'un fort ralentissement de l'activité et un important retard des chantiers en raison de la crise sanitaire COVID.

Par ordonnance du 17 mai 2023, une procédure de conciliation a été ouverte afin de permettre la conclusion d'un protocole de conciliation entérinant les termes sur lesquels les parties s'étaient mis d'accord. Dans ce cadre un protocole de conciliation a été conclu le 16 juin 2023 et homologué par Jugement du Tribunal de commerce de Lyon en date du 22 juin 2023.

Un protocole de new money a également été conclu le 16 juin 2023 afin de permettre l'apport de 10 m € de new money au bénéfice du Groupe, lequel est libéré en totalité au 31 décembre 2024.

Malgré les mesures prises, la société a rencontré de nouvelles difficultés en début d'année 2024.

Dans le cadre de l'accompagnement mis en oeuvre, une restructuration du GROUPE ANAHOME IMMOBILIER a été convenue.

Les Associés de la société ANAHOME IMMOBILIER à l'exception de GRAA ont conclu des contrats de cession de parts avec la société IMPACTS PROMOTION.

À l'issue de ces opérations, GRAA et IMPACTS PROMOTION détiennent conjointement 100 % du capital et des droits de vote de la société ANAHOME IMMOBILIER.

Cette restructuration vise à assurer la pérennité de l'activité et à restaurer les équilibres financiers pour les exercices à venir.

2- Restructuration de la dette du Groupe ANAHOME IMMOBILIER

La restructuration a été réalisée comme suit avec les partenaires financiers suivants:

- Les partenaires bancaires pour les concours moyen terme
- Les partenaires bancaires pour le PGE
- Les partenaires bancaires pour les lignes court terme
- Les créanciers obligataires

a- Prêts garantis par l'état (PGE) : Abandon total pur et simple

La société ANAHOME IMMOBILIER a souscrit des PGE pour financer ses besoins en trésorerie d'exploitation dans le cadre de la crise sanitaire COVID.

Faits caractéristiques

Dans le cadre de la restructuration, la société a bénéficié des abandons suivants :

- PGE CERA d'un montant initial en principal de 1 500 000 € - Abandon de 851 257.27 €
- PGE CERA d'un montant initial en principal de 1 400 000 € - Abandon de 1 084 377.95 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 1 500 000 € - Abandon de 879 007.03 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 1 400 000 € - Abandon de 1 081 733.30 €
- PGE CACE d'un montant initial en principal de 3 350 000 € - Abandon de 3 211 882.83 €

b- Emprunt obligataire d'un montant de 5 000 000 €

En avril 2021, la société a procédé à l'émission de trois emprunts obligataires d'un montant cumulé de 5 000 000 euros pour financer les réalisations immobilières de promotion et de lotissement. Ces emprunts sont à échéance au 31 mars 2026.

- Emprunt obligataire d'un montant de 2 100 000 euros rémunéré au taux de 9 %.
- Emprunt obligataire d'un montant de 800 000 euros rémunéré au taux de 8.50 %.
- Emprunt obligataire d'un montant de 2 100 000 euros rémunéré au taux de 8 %.

Dans le cadre d'un protocole de conciliation, les obligataires ont cédé la totalité de leur créance à IMPACTS PROMOTION. Ils ont accepté un abandon de 50% de la valeur nominale à hauteur de 2 500 000 €.

c- Créance de la banque PALATINE

La société a souscrit un prêt destiné au financement partiel d'un bien auprès de la banque PALATINE à hauteur de 680 000 €.

La banque PALATINE cède sa créance à IMPACTS PROMOTION pour une valeur de 102 000 € et accepte un abandon à hauteur de 578 000 €.

d- Créance de la CAISSE D'EPARGNE RHONE ALPES (CERA)

La société a souscrit un prêt auprès de la CERA à hauteur de 400 000 €.

La CERA a cédé sa créance à IMPACTS PROMOTION et accepte un abandon à hauteur de 343 000 €.

e- Créance de la banque BCG Rillieux

La société a souscrit un prêt auprès de la banque BCG à hauteur de 3 600 000 €.

La banque BCG a cédé sa créance à IMPACTS PROMOTION.

Faits caractéristiques

f- Créance AI FINANCES BOULOGNE

Une remise partielle est consentie par AI FINANCES BOULOGNE à l'égard de sa créance ANAHOME IMMOBILIER.

Créance initiale	Bénéficiaire	Montant de l'abandon
2 300 000 €	ANAHOME IMMOBILIER	1 150 000 € (abandon partiel)

La société AI FINANCES BOULOGNE a renoncé à percevoir les intérêts contractuels échus sur les fonds qu'elle a prêtés à la Société ANAHOME IMMOBILIER.

g- Créance AI FINANCES 2

Une remise partielle est consentie par AI FINANCES BOULOGNE à l'égard de sa créance ANAHOME IMMOBILIER

Créance initiale	Bénéficiaire	Montant de l'abandon
665 106.98 €	ANAHOME IMMOBILIER	412 106.98 €

h- Intérêts AI FINANCES AMBERIEUX

La société AI FINANCES AMBERIEUX a renoncé à percevoir les intérêts contractuels échus sur les fonds qu'elle a prêtés à la société ANAHOME IMMOBILIER.

3- Protocole transactionnelle avec la SEP MONACO

La société ANAHOME a consenti un abandon total de sa créance qu'elle détenait à l'égard de la SEP MONACO à hauteur de 4 335 777.33 €.

Faits caractéristiques

Engagements hors bilan

- AI FINANCES CHAMONIX

Emprunt obligataire de 700 000 euros signé le 7 décembre 2021 d'une durée de 36 mois expirant le 21 décembre 2024 rémunéré au taux de 12%.

Garanties consenties en contrepartie de l'emprunt obligataire AI FINANCES :

En garantie du remboursement de l'emprunt obligataire émis par la société AI FINANCES, les garanties ont été consenties :

- Délégation imparfaite de créances de la SCCV MISERY SALINES ARIANE II 2022 par AnaHome Immobilier au profit de A.I Finances ;

- Nantissement des titres de la SCCV MISERY SALINES ARIANE II 2022 détenus par AnaHome Développement.

- AI FINANCES COURCHEVEL

Emprunt obligataire de 1 600 000 euros signé le 15 novembre 2021 d'une durée de 24 mois expirant le 19 mai 2023 rémunéré au taux de 9%.

Engagement donné :

- Garantie autonome à première demande.

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	12 776					12 776
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	12 776					12 776
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	444 626					444 626
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	469 111					469 111
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes	11 340					11 340
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	925 077					925 077	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	21 379 857		9 604 803		10 851 953	20 132 707
	Autres titres immobilisés	25 750					25 750
	Prêts et autres immobilisations financières	23 706		1 013			24 719
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	21 429 313		9 605 816		10 851 953	20 183 176
TOTAL		22 367 166		9 605 816		10 851 953	21 121 029

--	--

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	3 376	3 253		6 629
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	3 376	3 253		6 629
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	113 414	44 463		157 877
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	129 179	36 334		165 513
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES		242 593	80 797		323 390
TOTAL		245 969	84 050		330 019

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse ment à la fin de l'exercice
Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	

Frais d'établissement et de développement						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
TOTAL IMMOB INCORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre						
sur sol d'autrui						
instal, agencement, aménag.						
Instal. technique matériel outillage industriels						
Instal générales Agenct aménagt divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, informatique, mobilier						
Emballages récupérables, divers						
TOTAL IMMOB CORPORELLES						
Frais d'acquisition de titres de participation						
TOTAL						
TOTAL GENERAL NON VENTILE						

--

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires	229 767	14 678		244 445
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES	229 767	14 678		244 445
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	768 000 25 750	6 277 731 11 800	1 279 267 11 800	5 766 464 25 750
	Sur stocks et en-cours	1 327 695	2 587 439		3 915 134
	Sur comptes clients	2 030 872	2 000	2 024 589	8 283
	Autres	4 978 758	427	4 071 943	907 242
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 131 076	8 879 397	7 387 599	10 622 873
TOTAL GENERAL		9 360 843	8 894 075	7 387 599	10 867 318
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			2 589 866 5 038 464 14 678	6 096 532 40 000	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

--

Capital social

		31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		4 018,00	398,2081	1 600 000,00
	Emises pendant l'exercice				
	Remboursées pendant l'exercice				
	Du capital social fin d'exercice		4 018,00	398,2081	1 600 000,00

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	1 600 000				1 600 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	160 000				160 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées	32 959				32 959
Autres réserves					
Report à nouveau	(6 208 103)	(15 683 800)			(21 891 903)
Résultat de l'exercice	(15 683 800)	15 683 800		(5 798 575)	(5 798 575)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées	229 767			14 678	244 445
TOTAL	(19 869 177)			(5 783 897)	(25 653 074)

Date de l'assemblée générale

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 (19 869 177)

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif (19 869 177)

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (5 783 897)

Créances et Dettes

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	15 497 038	15 497 038	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	24 719	24 719	
	Clients douteux ou litigieux	23 963	23 963	
	Autres créances clients	5 957 197	5 957 197	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés	15	15	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	59 061	59 061	
	Taxes sur la valeur ajoutée	519 508	519 508	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	119 515	119 515	
	Débiteurs divers	945 644	945 644	
	Charges constatées d'avances	225 290	225 290	
TOTAL DES CREANCES		23 371 950	23 371 950	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)	13 492 493		13 492 493	
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	3 154 173	3 154 173		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	4 407 728	4 407 728		
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	9 059 102	7 059 102	2 000 000	
	Fournisseurs et comptes rattachés	1 217 880	1 217 880		
	Personnel et comptes rattachés	83 570	83 570		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	273 148	273 148		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	561 787	561 787		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	76 282	76 282		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	31 349	31 349		
	Groupe et associés (2)	18 645 963	18 645 963		
	Autres dettes	1 310 694	1 310 694		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	28 170	28 170		
TOTAL DES DETTES		52 342 338	36 849 845	15 492 493	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		2 270 000			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		2 906 611			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Effectif moyen

		31/12/2024	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		10	
	Professions intermédiaires			
	Employés		6	
	Ouvriers			
	TOTAL		16	

--

Filiales et participations

1

8

31/12/2024	Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
SARL ANAHOME CONSEIL	10 000	(155 742)	100,00	10 000	10 000
SAS AI FINANCES AMBERIEUX	1 000	(31 616)	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES BOULOGNE	1 000	28 390	100,00	999	999
SAS AI FINANCES COURCHEVEL	1 000	(2 882)	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES 7	1 000	293	100,00	1 000	1 000
SAS AI FINANCES CLAYES D ARCY	1 000	(32 454)	100,00	1 000	1 000
SCCV BOIS D'ARC Y	1 000	(139 308)	100,00	1 000	1 000
2. Participations (10 à 50 %)					
SCI SCCV 76 DEBOURG LYON	1 000	(383 949)	50,00	500	500
SCCV JEAN JAURES 2017	1 000	1 000	50,00	500	500
SCCV SAINT FONS 2015	1 000	5 070	50,00	500	500
SNC MARIUS BERLIET 2018	1 000	47 201	50,00	500	500
SCCV LYON FRERES LUMIERE 2022	1 000	(1 277 153)	50,00	500	500
SAS ALTANAHOME	10 000	(917 926)	50,00	5 000	5 000
SNC GASSIN PROVENCE 2019	1 000	(38 006)	49,00	490	490
1. Filiales (Plus de 50 %)	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
SARL ANAHOME CONSEIL			31 670	(98 033)	
SAS AI FINANCES AMBERIEUX				(32 479)	
SAS AI FINANCES BOULOGNE				27 702	
SAS AI FINANCES COURCHEVEL	22		3 700	(55)	
SAS AI FINANCES 7	3 400		12 600	(313)	
SAS AI FINANCES CLAYES D ARCY	31 646		(22 900)	(32 975)	
SCCV BOIS D'ARC Y	251 265		385 022	(140 308)	
2. Participations (10 à 50 %)					
SCI SCCV 76 DEBOURG LYON				(384 949)	
SCCV JEAN JAURES 2017	18 573				
SCCV SAINT FONS 2015				4 070	
SNC MARIUS BERLIET 2018	27 213			46 201	
SCCV LYON FRERES LUMIERE 2022	357 311			(1 278 153)	
SAS ALTANAHOME	1 348 036		675 265	118 105	
SNC GASSIN PROVENCE 2019	1 014 654			(39 006)	
B. Renseignements globaux	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

--

Filiales et participations

2

8

31/12/2024	Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
				Brute	Nette
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SAS AI FINANCES CHAMONIX SASU AI FINANCES SAS AI FINANCES BEAUNE EURL ANAHOME DEVELOPPEMENT SAS AI FINANCES 6 SARL CODIGOS SAS AI FINANCES BONA VILLA 2. Participations (10 à 50 %) SCV SCCV GRAND SUD 2019 					

--

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus			
					Brute	Nette		
A. Renseignements détaillés 1. Filiales (Plus de 50 %) SAS AI FINANCES 2 SCCV THOREZ 2017 AI FINANCES NANCY AUSTRASIE SCCV VALREAS CHASSE COQUINS 2024 SNC ST-PIERRE-DE-CHARTREUSE DIAT 2022 SCCV OISANS 2017 SNC MABLY LECLERC 2021		1 000	(90 736)	100,00	1 000	1 000		
		1 000	1 812	100,00	999	999		
			(921 158)	100,00	1 000	1 000		
		1 000	1 000	99,99	990	990		
		1 000	1 000	99,00	990	990		
		1 000	(222 288)	99,00	990	990		
		1 000	7 885	99,00	990	990		
		2. Participations (10 à 50 %) 1. Filiales (Plus de 50 %) SAS AI FINANCES 2 SCCV THOREZ 2017 AI FINANCES NANCY AUSTRASIE SCCV VALREAS CHASSE COQUINS 2024 SNC ST-PIERRE-DE-CHARTREUSE DIAT 2022 SCCV OISANS 2017 SNC MABLY LECLERC 2021						
2. Participations (10 à 50 %) <								

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus		
					Brute	Nette	
A. Renseignements détaillés							
		1. Filiales (Plus de 50 %)					
		SCCV THONON SAVOIE 2023	1 000	1 000	99,00	990	990
		SCCV BELLEY LARRON 2023	1 000	1 000	99,00	990	990
		SARL COMPAGNIE FONCIERE ANAHOME	10 000	(22 694)	99,00	10 000	10 000
		SCCV BAGNEUX COUTURIER 2021	1 000	3 468	99,00	990	990
		SCCV DU PEUPLE 2018	1 000	(24 606)	99,00	990	990
		SCCV VIANNEY 2019	1 000	(12 222)	99,00	990	990
		SCCV LES BOIS DU PRAZ 2018	1 000	(36 934)	99,00	990	990
		2. Participations (10 à 50 %)					
				</			

Filiales et participations

[illegible]

Filiales et participations

31/12/2024		Capital	Capitaux propres	Q uote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
					Brute	Nette
A. Renseignements détaillés						
1. Filiales (Plus de 50 %)						
SCCV ARC EN CIEL 2018		1 000	99 398	99,00	990	990
SCV SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022		1 000	(550 558)	99,00	990	990
SCV SCCV CREVE COEUR 2019		1 000	40 257	99,00	990	990
SCV SCCV LE FOUGUEUX 2018		1 000	966 141	99,00	990	990
SCV SCCV JOANNES CARRET 2019		1 000	14 841	99,00	990	990
SCV SCCV CHAMONIX CORBA 2021		1 000	(2 097)	99,00	990	990
SCV SCCV MEYZIEU REPUBLIQUE 2022		1 000	(201 402)	99,00	990	990
2. Participations (10 à 50 %)						

Filiales et participations

31/12/2024

A. Renseignements détaillés

B. Renseignements globaux

ANAHOME IMMOBILIER

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

Anahome Immobilier

Société par actions simplifiée

RCS : Lyon 521311274

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société Anahome Immobilier,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L.227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Rachat des emprunts obligataires EARLYBIRD, VIP et HISTORIQUE par la société ImpactsPromotion et abandon de créance

Nature et objet :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de 3 emprunts obligataires le 20 décembre 2024, émis par AnaHome immobilier en avril 2021, dénommés EARLY BIRD, VIP et HISTORIQUE.

La société ImpactsPromotion a consenti à abandonner une partie de sa créance le 23 décembre 2024 afin de faciliter la restructuration de Anahome Immobilier et permettre à terme de pérenniser son activité.

Personnes concernées :

La société ImpactsPromotion, associée et Présidente de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat des 3 emprunts obligataires le 20 décembre 2024, pour un montant global de 5 000 000 euros en principal. Aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, la société ImpactsPromotion a abandonné une somme de 2 500 000 euros au titre de sa créance, de sorte que sa créance s'élevait au 31 décembre 2024 à 2 500 000 euros en principal.

Rachat de l'emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne Rhône Alpes par la société ImpactsPromotion et abandon de créance

Nature et objet :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de l'emprunt CERA consenti à la société AnaHome Immobilier pour l'opération immobilière située à Cannes.

La société ImpactsPromotion a consenti à abandonner une partie de sa créance le 23 décembre 2024 afin de faciliter la restructuration de Anahome Immobilier et permettre à terme de pérenniser son activité.

Personnes concernées :

La société ImpactsPromotion, associée et Présidente de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de l'emprunt le 23 décembre 2024, pour un montant global de 393 884 euros.

Aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, la société ImpactsPromotion a abandonné une somme de 343 000 euros au titre de sa créance, de sorte que sa créance s'élevait au 31 décembre 2024 à 57 000 euros.

Rachat de l'emprunt souscrit auprès de la Banque Palatine par la société ImpactsPromotion et abandon de créance

Nature et objet :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de l'emprunt Banque Palatine consenti à la société AnaHome Immobilier pour l'opération immobilière située à l'Alpe d'Huez.

La société ImpactsPromotion a consenti à abandonner une partie de sa créance le 23 décembre 2024 afin de faciliter la restructuration de Anahome Immobilier et permettre à terme de pérenniser son activité.

Personnes concernées :

La société ImpactsPromotion, associée et Présidente de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de l'emprunt le 23 décembre 2024, pour un montant global de 680 000 euros.

Aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, la société ImpactsPromotion a abandonné une somme de 578 000 euros au titre de sa créance, de sorte que sa créance s'élevait au 31 décembre 2024 à 102 000 euros.

Rachat de la dette obligataire émis par la société AnaHome Immobilier pour le refinancement de l'opération BOULOGNE par la société ImpactsPromotion et abandon de créance

Nature et objet :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de la dette obligataire dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par la société AnaHome Immobilier pour le refinancement de l'opération BOULOGNE.

La société ImpactsPromotion a consenti à abandonner une partie de sa créance le 23 décembre 2024, afin de faciliter la restructuration de Anahome Immobilier et permettre à terme de pérenniser son activité.

Personnes concernées :

La société ImpactsPromotion, associée et Présidente de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de la créance obligataire, d'un montant de 2 300 000 € en principal, pour un montant global de 1 150 000 €.

Aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, la société ImpactsPromotion a abandonné une somme de 1 150 000 euros au titre de sa créance, outre les intérêts échus de sorte que sa créance s'élevait au 31 décembre 2024 à 1 150 000 euros. La société ImpactsPromotion a par ailleurs renoncé aux intérêts à échoir sur ladite créance.

Abandon de créance que la société AI FINANCES 2 détenait sur la société Anahome Immobilier

Nature et objet :

La société A.I. FINANCES 2, filiale de la société AnaHome Immobilier, a émis un emprunt obligataire de 506 000 € en principal auprès de la plateforme WISEED.

Ces sommes ont été mises à la disposition de la société AnaHome Immobilier pour financer l'opération GRAND SUD.

Personnes concernées :

La société AI FINANCES 2, filiale de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de la créance obligataire, d'un montant de 506 000 € en principal, pour un montant global de 253 000 € puis, aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, a abandonné une partie de la créance qu'elle détenait sur la société AI FINANCES 2, à savoir à hauteur d'une somme de 253 000 €.

Aux termes du même acte, la société AI FINANCES 2 a abandonné une partie de la créance qu'elle détenait sur la société AnaHome Immobilier, à savoir à hauteur d'un montant global de 412 107 €.

Abandon de créance que la société AI FINANCES AMBERIEUX détenait sur la société Anahome Immobilier

Nature et objet :

La société AI FINANCES AMBERIEUX, filiale de la société AnaHome Immobilier, a émis un emprunt obligataire de 800 000 € en principal auprès de la plateforme MONEGO, lequel a été remboursé partiellement, de sorte qu'à la conclusion du protocole de conciliation, la créance obligataire s'élevait à 485 500 €.

Ces sommes ont été mises à la disposition de la société AnaHome Immobilier.

Personnes concernées :

La société AI FINANCES AMBERIEUX, filiale de la société.

Modalités :

La société ImpactsPromotion a procédé au rachat de la créance obligataire, pour un montant global de 426 000 € puis, aux termes d'un abandon de créance en date du 23 décembre 2024, a abandonné une partie de la créance qu'elle détenait sur la société AI FINANCES AMBERIEUX, à savoir à hauteur d'une somme de 64 000 €, ramenant ainsi la créance de la société AI FINANCES AMBERIEUX à l'égard de la société IMPACTSPROMOTION à un montant de 425 500 €.

Aux termes du même acte, la société AI FINANCES AMBERIEUX a abandonné une partie de la créance qu'elle détenait sur la société AnaHome Immobilier, à savoir à hauteur de 64 000 €, de sorte que la créance de la société AI FINANCES AMBERIEUX sur la société AnaHome Immobilier, s'élevait au 31 décembre 2024, à un montant de 335 847 €.

Abandon de dette que la société Anahome Immobilier détenait sur la société SEP 2PNAC

Nature et objet :

La société NIKAIA FINANCES détenait un compte-courant d'associés dans la société AnaHome Immobilier.

La société NIKAIA FINANCES était par ailleurs associée de la SEP MONACO, SEP destinée à permettre à ses associés de financer l'opération portée par la société 2PNAC.

AnaHome Immobilier a ainsi mobilisé le compte-courant de la société NIKAIA FINANCES dans ses livres pour permettre le financement, pour son compte, de ladite opération.

Dans le cadre d'un protocole transactionnel global en date du 15 mai 2024, compte tenu des pertes réalisées sur cette opération, la société NIKAIA FINANCES a accepté de contribuer aux pertes de la société SEP MONACO AUTEUIL à hauteur d'une somme de 246 500 €, laquelle somme avait été apportée par la société AnaHome Immobilier, pour son compte. Dans ce contexte et dans le cadre dudit protocole, la société NIKAIA FINANCES a abandonné purement et simplement la créance en compte-courant d'associé dont elle disposait dans les comptes de la société AnaHome Immobilier.

Personnes concernées :

NIKAIA FINANCES – associée de la société jusqu'au mois de décembre 2024.

Modalités :

Aux termes d'un protocole en date du 15 mai 2024, la société NIKAIA FINANCES a abandonné la créance en compte-courant d'associé qu'elle détenait sur la société AnaHome Immobilier pour un montant de 246 500 €.

Abandon de créance de 1 420 000 € que la société Anahome Immobilier détenait sur la société 2PNAC

Nature et objet :

Dans le cadre d'un protocole d'accord transactionnel en date du 15 mai 2024, la société AnaHome Immobilier a abandonné une somme totale de 1 861 405,60 € TTC à l'égard de la société 2PNAC, cette créance résultant de factures émises en exécution du contrat de gestion conclu entre AnaHome Immobilier et 2PNAC.

Personnes concernées :

Monsieur Tanguy ANGLEYS, Monsieur Sébastien CIOCCA et Monsieur Cyrille PEIGNEY, anciennement associés de la société AnaHome Immobilier, ainsi que Monsieur Pierre NALLET, ancien associé indirect de la société AnaHome Immobilier, via la société JFP PARTICIPATIONS, lesdites personnes disposaient par ailleurs d'une participation dans la société SARL 2PNAC.

Modalités :

Aux termes d'un protocole en date du 15 mai 2024, la société AnaHome Immobilier a abandonné une somme totale de 1 861 405,60 € TTC, à l'égard de la société 2PNAC.

Abandon de créance que la société Anahome Immobilier détenait sur la SCCV Gerland 2020

Nature et objet :

Pour la réalisation de l'opération immobilière portée par la société GERLAND 2020 LYON, la société AnaHome Immobilier a facturé à cette dernière des honoraires de montage pour un montant total de 550 000 € HT.

Toutefois, compte tenu des modifications opérées sur le projet, AnaHome Immobilier a accepté de revoir à la baisse ses honoraires de montage.

Personnes concernées :

La société GERLAND 2020 LYON, filiale de la société.

Modalités :

Aux termes d'un abandon de créance en date du 28 décembre 2024, la société AnaHome Immobilier a abandonné une partie de la créance qu'elle détenait sur la SCCV GERLAND 2020 au titre des honoraires de montage pour un montant de 450 000€ HT.

Abandon de créance que la société Anahome Immobilier détenait sur la SCCV Oisans

Nature et objet :

La société SCCV OISANS 2017 a conclu, le 19 janvier 2018, une convention de gestion de construction avec la société AnaHome Immobilier, aux termes de laquelle il a été convenu que la société AnaHome Immobilier percevrait des honoraires de gestion pour un montant total de 100 000 € HT, payable en plusieurs fois selon l'évolution de l'opération. La société AnaHome Immobilier a ainsi facturé des honoraires pour un montant de 20 000 € HT.

En outre, dans le cadre du montage de cette opération, la société AnaHome Immobilier a facturé des honoraires de montage pour un montant de 260 000 € HT.

L'opération n'ayant pu être menée à son terme en raison des difficultés rencontrées sur l'opération, le projet a finalement été abandonné.

Personnes concernées :

La SCCV OISANS 2017, filiale de la société.

Modalités :

Aux termes d'un abandon de créance en date du 28 décembre 2024, la société AnaHome Immobilier a abandonné la créance qu'elle détenait sur la SCCV OISANS 2017 d'un montant total de 280 000 € HT, dont 20 000€ HT au titre des honoraires de gestion et 260 000€ HT au titre des honoraires de montage.

Abandon de créance que la société Anahome Immobilier détenait sur la SCCV Rillieux Mercières

Nature et objet : La société SCCV RILLIEUX MERCIERES 2021 a conclu, le 14 décembre 2020, une convention de gestion de construction avec la société AnaHome Immobilier, aux termes de laquelle il a été convenu que la société AnaHome Immobilier percevrait des honoraires de gestion pour un montant total de 1 250 000 € HT, payable en plusieurs fois selon l'évolution de l'opération. La société AnaHome Immobilier a ainsi facturé 480 000 € HT au titre de cette convention.

En outre, dans le cadre du montage de cette opération, la société AnaHome Immobilier a facturé des honoraires de montage pour un montant de 100 000 € HT.

L'opération n'ayant pu être menée à son terme en raison des difficultés rencontrées, le projet a finalement été abandonné.

Personnes concernées :

La SCCV RILLIEUX MERCIERES, filiale de la société.

Modalités :

Aux termes d'un abandon de créance en date du 28 décembre 2024, la société AnaHome Immobilier a abandonné la créance qu'elle détenait sur la SCCV RILLIEUX MERCIERES d'un montant total de 580 000 € HT, dont 480 000€ HT au titre des honoraires de gestion et 100 000€ HT au titre des honoraires de montage.

Abandon de créance que la société Anahome Immobilier détenait sur la SCCV Beaune Moulin Noize 2022

Nature et objet :

Dans le cadre du montage de l'opération portée par la SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022, la société AnaHome Immobilier a facturé des honoraires de montage pour un montant de 100 000 € HT.

L'opération n'ayant pu être menée à son terme en raison des difficultés rencontrées, le projet a été abandonné.

Personnes concernées :

SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022, filiale de la société.

Modalités :

Aux termes d'un abandon de créance en date du 28 décembre 2024, la société AnaHome Immobilier a consenti à la société SCCV BEAUNE MOULIN NOIZE 2022 un abandon total de sa créance au titre des honoraires de montage, soit un abandon de 100 000€ HT.

Refacturation de frais par FINAPIERRE GR2A à la société AnaHome Immobilier, liés à la mise en place du d'un contrat obligataire

Nature et objet :

Dans le cadre du protocole de New Money conclu le 16 juin 2023, la société FINAPIERRE GR2A a accepté de mettre à la disposition de la société AnaHome Immobilier, via l'émission d'emprunts obligataires, une somme globale maximum de 10 000 000,00€.

La société FINAPIERRE GR2A, détenue par la Caisse Régionale Groupama Rhône Alpes Auvergne, a souscrit à un emprunt obligataire émis par la société Anahome Immobilier sur l'année 2024 pour un montant de 2 270 000€. Cet emprunt obligataire a produit des intérêts selon les taux stipulés auxdits contrat. En outre, des frais pour un montant de 113 000 € HT ont été refacturés par FINAPIERRE GR2A à la société AnaHome Immobilier, liés à la mise en place du dit contrat obligataire

Il était convenu que ces sommes produiraient intérêts au taux de 9% l'an et que des fees seraient facturés au titre de la mise en place desdits emprunts obligataires, à hauteur de 5% des sommes débloquées.

Personnes concernées :

La Caisse Régionale Groupama Rhône Alpes Auvergne, associée de la société AnaHome Immobilier et également associée de la société FINAPIERRE GR2A.

Modalités :

Aux termes d'un contrat obligataire en date du 30 juin 2024, une somme de 2 270 000 € a été mise à la disposition de la société AnaHome Immobilier. A ce titre, des fees ont été facturés par FINAPIERRE GR2A pour un montant de 113 500 € H.T.

Conventions intervenues depuis la clôture

Nous avons été avisés de la convention suivante, intervenue depuis la clôture de l'exercice écoulé.

Avenant à la rémunération de la société JFP Participations sur l'exercice 2024

Nature et objet :

La société JFP PARTICIPATIONS et la société AnaHome Immobilier ont conclu une convention d'animation et de prestation de services le 6 avril 2010 aux termes de laquelle la société AnaHome Immobilier a confié à la société JFP PARTICIPATIONS la réalisation de prestations d'assistance et de support en matière comptable, financière, administrative et juridique et en matière techniques, laquelle a été modifiée par un avenant en date du 3 mai 2017, remplaçant dans toutes ses stipulations ladite convention.

Cette convention prévoyait une rémunération progressive en considération du résultat net après impôt sur les sociétés de la Société, avec un minimum de 840 000 € HT par exercice de 12 mois (soit 70 000 € HT mensuel).

Compte tenu des difficultés rencontrées, la société JFP PARTICIPATIONS a accepté de réduire sa rémunération, à compter du 1^{er} juin 2023 de 70 000 € HT mensuel à 50 000 € HT mensuel. Cette réduction a été formalisée dans le cadre de la résiliation de ladite convention, aux termes d'un acte en date du 17 avril 2025 avec effet au 31 décembre 2024.

Personnes concernées :

La société JFP PARTICIPATIONS qui disposait jusqu'en décembre 2024 de la qualité d'associée et de Présidente de la société AnaHome Immobilier.

Modalités :

La rémunération a été portée de 70 000 € HT mensuel à 50 000 € mensuel à compter du 1^{er} juin 2023 et jusqu'au 31 décembre 2024, date à laquelle la convention visée ci-avant a été résiliée.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Lyon, le 13 mars 2026

Signed by:

5863FC14947D49C...

Damien Meunier

Associé