

SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE 4D IMMO

Société à responsabilité limitée au capital de 1.000 €

7, rue Damon

69100 VILLEURBANNE

SIREN 930031257 - R.C.S. LYON

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ASSOCIES**

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le 27 mai,

A Villeurbanne,

Les associés se sont réunis sur convocation régulière de la gérance envoyée en lettre simple le 11 mai 2026.

Sont présents ou représentés l'ensemble des associés, à savoir:

- Monsieur Yahya DURGUN, détenant 490 parts sociales,
- Madame Amandine DURGUN, détenant 490 parts sociales,
- Monsieur Liam DURGUN, détenant 10 parts sociales et représenté par Madame Amandine DURGUN,
- Monsieur Gabriel DURGUN détenant 10 parts sociales et représenté par Madame Amandine DURGUN,

Les associés présents ou représentés disposent ensemble de 1000 parts sur les 1000 parts formant le capital de la société et représentent donc plus de la moitié des parts sociales. Le quorum tel que prévu à l'article 18 des statuts étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer et voter.

Monsieur Yahya DURGUN, préside la séance en qualité de Gérant associé.

Monsieur Yahya DURGUN, Président met à la disposition des associés les documents suivants :

- Les copies des convocations des associés;
- Les comptes annuels de la SARL établis en Avril 2026 par le cabinet d'expertise comptable ARKEO CONSEILS pour l'exercice clos du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025;
- L'ordre du jour et le texte des résolutions proposées.

La société est dispensée de l'obligation d'établir un rapport de gestion conformément à l'article L232-1 section IV du Code de commerce, modifié par la loi n°2025-391 du 30 avril 2025 -art. 8 et à l'article L230-1 du Code de commerce.

Le Président déclare que tous les documents prévus par la réglementation et les statuts ont bien été adressés aux associés avec la convocation.

Ils ont été tenus à leur disposition au siège social pendant le délai de quinze jours ayant précédé l'assemblée.

L'assemblée lui donne acte de ses déclarations et reconnaît la validité de la convocation.

Les associés se sont réunis au siège social afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

- Lecture du rapport des comptes annuels 2025 établis en mai 2026 par le cabinet d'expertise comptable ARKEO CONSEILS pour l'exercice du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025;
- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 et quitus à la gérance ;

- Affectation du résultat ;
- Rémunération du Président
- Prise en charge des cotisations sociales du gérant

PREMIERE RESOLUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes annuels portant sur l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de l'exercice qui se traduisent par un déficit de 2954 euros.

En conséquence elle donne quitus à la gérance pour sa gestion lors du dit exercice.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

DEUXIEME RESOLUTION

Il est proposé que le déficit de l'exercice 2025, qui se montent à 2954 euros, soit affectés au compte « report à nouveau ».

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

TROISIEME RESOLUTION

L'assemblée général atteste que Monsieur Yahya DURGUN n'a pas perçu de rémunération au titre de ses fonctions de Gérant pour l'exercice 2025 conformément à l'article 15.6 des statuts de la SARL.

L'assemblée générale confirme que Monsieur Yahya DURGUN ne percevra pas de rémunération au titre de ses fonctions de Gérant pour l'exercice 2026 conformément au meme article 15.6 des statuts de la SARL.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

QUATRIEME RESOLUTION

Les associés approuvent la prise en charge par la SARL 4D IMMO des cotisations sociales URSSAF du Gérant ainsi que de son épouse si applicable.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité

Les associés donnent tous pouvoirs à Monsieur Yahya DURGUN à l'effet d'accomplir toute formalité de publicité afférente aux résolutions ci-dessus adoptées.

La rédaction du présent procès-verbal a été confiée à Yahya DURGUN.

De tout ce qui précède il a été établi le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'ensemble des

associés pour servir et valoir ce que de droit conformément à l'article 18 des statuts.

Toutes les questions de l'ordre du jour ayant été traitées et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée

Ainsi fait et signé à Villeurbanne
Aux jour, mois et an sus-indiqués



Pour Liam et Gabriel Durgun





Comptes annuels 2025

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

4D IMMO

7 RUE DAMON
69100 VILLEURBANNE

SIREN : 930.031.257

Forme juridique : SARL

Sommaire

Attestation de présentation des comptes	3
Bilan	4
Bilan actif	5
Bilan passif	6
Compte de résultat	7
Compte de résultat	8
Détails des comptes	10
Bilan actif détaillé	11
Bilan passif détaillé	13
Compte de résultat détaillé	14
Dossier de gestion	16
Soldes intermédiaires de gestion	17
Soldes intermédiaires de gestion détaillés	18
Annexe	19
Préambule	20
Principes et méthodes comptables	21
Postes du bilan et du compte de résultat	23
Liasse fiscale	25

Attestation de présentation des comptes



Attestation sans observation

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de 4D IMMO relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 129 286,70 €
- Chiffre d'affaires : 0,00 €
- Résultat net comptable : -2 953,72 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil national de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à LISSIEU le 28/04/2026.

Guillaume PITIOT,
Expert-comptable

Bilan



Bilan actif

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	126 781		126 781	49 471
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	126 781		126 781	49 471
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 153		1 153	973
Charges constatées d'avance	60		60	
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	1 292		1 292	1 982
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	2 505		2 505	2 955
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	129 287	0	129 287	52 426

Bilan passif

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...)	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	- 2 591	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 2 954	- 2 591
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 4 544	- 1 591
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 854	9 544
Emprunts et dettes financières diverses	46 434	43 933
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	540	540
Dettes fiscales et sociales	3	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	133 831	54 017
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	129 287	52 426

Compte de résultat



Compte de résultat

Postes	2025	28/05/2024 31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1	
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	777	1 573
Impôts, taxes, et versements assimilés		
Salaires	62	992
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	839	2 565
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	- 839	- 2 565
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 115	26
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	2 115	26

Postes	2025	28/05/2024 31/12/2024
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	- 2 115	- 26
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	- 2 954	- 2 591
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 954	2 591
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 2 954	- 2 591

Détails des comptes



Bilan actif détaillé

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériels et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	126 781		126 781	49 471
231001 - Vefa dijon - en-cours	120 260		120 260	42 950
231002 - Vefa dijon - frais acquisitions	6 521		6 521	6 521
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (III)	126 781		126 781	49 471
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 153		1 153	973
401000 - Fournisseurs	180		180	
467001 - Notaire alcaix	973		973	531
467002 - Notaire ecusson				442
Charges constatées d'avance	60		60	
486000 - Charges constatées d'avance	60		60	
Capital souscrit - appelé, non versé				
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	1 292		1 292	1 982
512001 - Société générale	1 292		1 292	1 982
TOTAL ACTIF CIRCULANT (IV)	2 505		2 505	2 955
Frais d'émission des emprunts (V)				
Primes de remboursement des emprunts (VI)				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif (VII)				

Postes	Brut	Amort. & dépréc.	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	129 287	0	129 287	52 426

Bilan passif détaillé

Postes	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé...) <i>101300 - Capital souscrit - appelé, versé</i>	1 000 1 000	1 000 1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écarts d'équivalence		
RÉSERVES		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau <i>119000 - Report à nouveau - solde débiteur</i>	- 2 591 - 2 591	
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	- 2 954	- 2 591
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	- 4 544	- 1 591
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit <i>164001 - Emprunt sg</i>	86 854 86 854	9 544 9 544
Emprunts et dettes financières diverses <i>455101 - Associés c/c yahya durgun</i> <i>455102 - Associés c/c amandine durgun</i>	46 434 23 217 23 217	43 933 21 966 21 966
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés <i>408100 - Fournisseurs factures non parvenues</i>	540 540	540 540
Dettes fiscales et sociales <i>438600 - Autres charges à payer</i>	3 3	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (III)	133 831	54 017
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I + I BIS + II + III + IV)	129 287	52 426

Compte de résultat détaillé

Postes	2025	28/05/2024 31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Vente de marchandises		
Production vendue de biens		
Production vendue de services		
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		
Autres produits	1	
758000 - Indemnités et autres produits (anciennement produits divers de gestion courante)	1	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	1	
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises		
Variation de stocks		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stocks		
Autres achats et charges externes	777	1 573
622600 - Honoraires	540	540
622700 - Frais d'actes et de contentieux	1	451
623000 - Publicité, publications, relations publiques		302
627000 - Services bancaires et assimilés	56	100
628101 - Cotisation cedage	180	180
Impôts, taxes, et versements assimilés		
Salaires	62	992
641151 - Cotisations urssaf yahyha durgun	-54	992
641152 - Cotisations urssaf amandine durgun	116	
Cotisations sociales		
Dotations aux amortissements et aux dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées		
Autres charges		
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	839	2 565
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	- 839	- 2 565
QUOTE-PART DE RÉSULTAT SUR OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)		
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		

Postes	2025	28/05/2024 31/12/2024
TOTAL PRODUITS FINANCIERS (V)		
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées	2 115	26
661101 - Intérêts des emprunts sg	2 116	25
661601 - Intérêts bancaires	-1	1
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie		
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES (VI)	2 115	26
RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)	- 2 115	- 26
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)	- 2 954	- 2 591
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 954	2 591
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	- 2 954	- 2 591