

SCI A2MZ IMMO

**6 RUE DE L'AULNAYE DRACOURT
91300 MASSY**

**COMPTES ANNUELS
du 01/01/2024 au 31/12/2024**

Certifié conforme

Habib OUADFEL

✓ Certifié par  yousign



CABINET D'EXPERTISE COMPTABLE BERTI (E.C.B)

Bureau principal et siège social : 1 bis, av Christian Doppler – Bâtiment 5 – Parc FARADAY | 77700 SERRIS | 01.60.41.10.78 | www.cabinetecb.com

Bureau secondaire : 33 rue de l'Arcade Paris | 8^{ème} | 01.44.05.07.95 |

Société d'Expertise-Comptable

SAS au capital de 8.375 € | SIRET 428 772 289 000 81 | CODE APE 6920 Z | Inscrite au tableau de l'Ordre de la région Paris Ile-de-France

SARL ECB&ASSOCIES | 6 bis rue des Clénicolas | 17740 Sainte-Marie de ré | 05.46.42.33.07

Sommaire

Bilan	2
ACTIF	2
<i>Actif immobilisé</i>	<i>2</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>2</i>
PASSIF	3
<i>Capitaux Propres</i>	<i>3</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>3</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>3</i>
Compte de résultat	4
Bilan détaillé	7
ACTIF	7
<i>Actif immobilisé</i>	<i>7</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>7</i>
PASSIF	8
<i>Capitaux Propres</i>	<i>8</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>8</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>8</i>
Compte de résultat détaillé	9
Soldes intermédiaires de gestion	10



COMPTES ANNUELS 2024



Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	79 000,00		79 000,00	79 000,00	
Constructions	316 000,00	21 899,83	294 100,17	306 476,84	- 12 377
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	82,60		82,60	82,60	
TOTAL (I)	395 082,60	21 899,83	373 182,77	385 559,44	- 12 377
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	9 396,48		9 396,48	3 800,00	5 596
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	160,00		160,00		160
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 670,16		4 670,16	6 559,56	- 1 889
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	14 226,64		14 226,64	10 359,56	3 867
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	409 309,24	21 899,83	387 409,41	395 919,00	- 8 510



Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000,00)	2 000,00	2 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-30 978,88		- 30 979
Résultat de l'exercice	-22 095,75	-30 978,88	8 883
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	-51 074,63	-28 978,88	- 22 096
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	82 854,19	90 937,51	- 8 083
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers			
. Associés	343 000,37	333 000,37	10 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	960,00	960,00	
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 273,00		2 273
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	9 396,48		9 396
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	438 484,04	424 897,88	13 586
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	387 409,41	395 919,00	- 8 510



Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	-3 200,00		-3 200,00	19 000,00	- 22 200
Chiffres d'affaires Nets	-3 200,00		-3 200,00	19 000,00	- 22 200
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits					
Total des produits d'exploitation (I)			-3 200,00	19 000,00	- 22 200
Achats de marchandises (y compris droits de douane)					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes			1 081,45	6 101,33	- 5 020
Impôts, taxes et versements assimilés			2 273,00	31 789,95	- 29 517
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			12 376,67	9 523,16	2 854
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges					
Total des charges d'exploitation (II)			15 731,12	47 414,44	- 31 683
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			-18 931,12	-28 414,44	9 483
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations					
Produits des autres valeurs mobilières et créances					
Autres intérêts et produits assimilés					
Reprises sur provisions et transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)					
Dotations financières aux amortissements et provisions					
Intérêts et charges assimilées			3 164,63	2 564,44	600
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			3 164,63	2 564,44	600
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-3 164,63	-2 564,44	- 600
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			-22 095,75	-30 978,88	8 883



Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	18 895,75	49 978,88	- 31 083	-62,19
RESULTAT NET	-22 095,75	-30 978,88	8 883	28,67
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				



COMPTES DETAILLES



Bilan détaillé

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Actif immobilisé					
Terrains	79 000,00		79 000,00	79 000,00	
211000 TERRAIN - IMMEUBLE MARSEILLE	79 000,00		79 000,00	79 000,00	
Constructions	316 000,00	21 899,83	294 100,17	306 476,84	- 12 377
213101 STRUCTURE - IMMEUBLE MARSEILLE	158 000,00		158 000,00	158 000,00	
213511 GROS OEUVRE EXTERIEUR - IMMEUBLE MARSEILLE	79 000,00		79 000,00	79 000,00	
213521 GROS OEUVRE INTERIEUR - IMMEUBLE MARSEILLE	79 000,00		79 000,00	79 000,00	
281310 AMORTISSEMENTS STRUCTURE		6 989,31	-6 989,31	-3 039,31	- 3 950
281352 AMORTISSEMENTS GROS OEUVRE INTERIEUR		14 910,52	-14 910,52	-6 483,85	- 8 427
Autres immobilisations financières	82,60		82,60	82,60	
275000 FONDS TRAVAUX ALUR	82,60		82,60	82,60	
TOTAL (I)	395 082,60	21 899,83	373 182,77	385 559,44	- 12 377
Actif circulant					
Clients et comptes rattachés	9 396,48		9 396,48	3 800,00	5 596
411000 CLIENTS DIVERS	9 396,48		9 396,48	3 800,00	5 596
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	160,00		160,00		160
445670 CREDIT DE TVA A REPORTER	160,00		160,00		160
Disponibilités	4 670,16		4 670,16	6 559,56	- 1 889
512200 BANQUE BNP PARIBAS	4 670,16		4 670,16	6 559,56	- 1 889
TOTAL (II)	14 226,64		14 226,64	10 359,56	3 867
TOTAL ACTIF (0 à V)	409 309,24	21 899,83	387 409,41	395 919,00	- 8 510



Bilan détaillé (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 2 000,00) 101300 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	2 000,00 2 000,00	2 000,00 2 000,00	
Report à nouveau 119000 REPORT A NOUVEAU (SOLDE DEBITEUR)	-30 978,88 -30 978,88		- 30 979 - 30 979
Résultat de l'exercice	-22 095,75	-30 978,88	8 883
TOTAL (I)	-51 074,63	-28 978,88	- 22 096
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
. Emprunts 164000 EMPRUNTS AUPRES ETABLIS. DE CREDIT	82 854,19 82 854,19	90 937,51 90 937,51	- 8 083 - 8 083
Associés 455100 COMPTE COURANT MILANA 455110 COMPTE COURANT FONCIERE SABIB 455200 COMPTE COURANT HABIB OUADFEL	343 000,37 20 350,00 10 000,00 312 650,37	333 000,37 20 350,00 312 650,37	10 000 10 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés 408100 FOURNISSEURS	960,00 960,00	960,00 960,00	
. Autres impôts, taxes et assimilés 448600 AUTRES CHARGES A PAYER	2 273,00 2 273,00		2 273 2 273
Autres dettes 419800 RABAIS REMISES RIST. A ACCORDER	9 396,48 9 396,48		9 396 9 396
TOTAL (IV)	438 484,04	424 897,88	13 586
TOTAL PASSIF (I à V)	387 409,41	395 919,00	- 8 510



Compte de résultat détaillé

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Production vendue services	-3 200,00		-3 200,00	19 000,00	- 22 200
708000 PRODUITS DES ACTIVITES	-3 200,00		-3 200,00	19 000,00	- 22 200
ANN					
Chiffre d'affaires Net	-3 200,00		-3 200,00	19 000,00	- 22 200

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation absolue	%
Total des produits d'exploitation (I)	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
Autres achats et charges externes	1 081,45	6 101,33	- 5 020	-82,28
614000 CHARGES LOCATIVES ET DE COPROPRIETE		1 921,45	- 1 921	-100
616000 PRIMES D'ASSURANCE	277,04	328,20	- 51	-15,59
622600 HONORAIRES	800,00	1 365,00	- 565	-41,39
622700 FRAIS D'ACTES ET DE CONTENTIEUX		1 675,12	- 1 675	-100
627000 SERVICES BANCAIRES ET ASSIM.	4,41	811,56	- 807	-99,46
Impôts, taxes et versements assimilés	2 273,00	31 789,95	- 29 517	-92,85
635120 TAXES FONCIERES	2 273,00	3 211,37	- 938	-29,22
635400 DROITS D'ENREGISTREMENT ET TIMBRE		28 578,58	- 28 579	-100
Dotations aux amortissements sur immobilisations	12 376,67	9 523,16	2 854	29,96
681120 IMMOBILISATIONS CORPORELLES	12 376,67	9 523,16	2 854	29,96
Total des charges d'exploitation (II)	15 731,12	47 414,44	- 31 683	-66,82
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-18 931,12	-28 414,44	9 483	33,38
Intérêts et charges assimilées	3 164,63	2 564,44	600	23,40
661000 INTERETS SUR EMPRUNTS	3 164,63	2 564,44	600	23,40
Total des charges financières (VI)	3 164,63	2 564,44	600	23,40
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-3 164,63	-2 564,44	- 600	23,40
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	-22 095,75	-30 978,88	8 883	28,67
Total des Produits (I+III+V+VII)	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	18 895,75	49 978,88	- 31 083	-62,19
RESULTAT NET	-22 095,75	-30 978,88	8 883	28,67



Soldes intermédiaires de gestion

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
- Ventes de marchandises				
- Coût direct d'achat				
+/- Variation du stock de marchandises				
Marge commerciale (I)				
Taux de marge commerciale	%	%		
+ Production vendue	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
+ Production stockée				
+ Production immobilisée				
Production de l'exercice	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
- Matières premières et approvisionnements consommés				
- Sous-traitance directe				
Marge brute sur production (II)	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
Taux de marge brute sur production	100,00 %	100,00 %		
Marge brute globale (I + II)	-3 200,00	19 000,00	- 22 200	-116,84
Taux de marge brute globale	100,00 %	100,00 %		
- Services extérieurs et autres charges externes	1 081,45	6 101,33	- 5 020	-82,28
Valeur ajoutée produite	-4 281,45	12 898,67	- 17 180	-133,19
Valeur ajoutée / chiffre d'affaires	133,80 %	67,89 %		
+ Subventions d'exploitation				
- Impôts, taxes et versements assimilés	2 273,00	31 789,95	- 29 517	-92,85
- Salaires et traitements				
- Charges sociales				
Excédent brut d'exploitation	-6 554,45	-18 891,28	12 337	65,30
Excédent brut d'exploitation / chiffre d'affaires	204,83 %	-99,43 %		
+ Reprise sur amortissements et provisions				
- Dotations aux amortissements sur immobilisations	12 376,67	9 523,16	2 854	29,96
- Dotations aux provisions sur immobilisations				
- Dotations aux provisions sur actif circulant				
- Dotations aux provisions pour risques et charges				
+ Autres produits de gestion courante				
- Autres charges de gestion courante				
+ Transfert de charges d'exploitation				
Résultat d'exploitation (hors charges et produits financiers)	-18 931,12	-28 414,44	9 483	33,38
Résultat d'exploitation / chiffre d'affaires	591,60 %	-149,55 %		
+ Bénéfice attribué (quote part sur opérations en commun)				
- Perte supportée (quote part sur opérations en commun)				
+ Produits financiers de participations				
+ Produits des autres valeurs mobilières et créances				
+ Autres intérêts et produits assimilés				
+ Reprises sur provisions financières				
+ Différences positives de change				
+ Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
- Dotations financières aux amortissements et provisions				
- Intérêts et charges assimilées	3 164,63	2 564,44	600	23,40
- Différences négatives de change				
- Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
Résultat courant avant impôts	-22 095,75	-30 978,88	8 883	28,67
Résultat courant / chiffre d'affaires	690,49 %	-163,05 %		



	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Variation	%
+ Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
+ Produits exceptionnels sur opérations en capital				
+ Reprises sur provisions & transferts de charges except°.				
- Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
- Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Résultat exceptionnel				
- Participation des salariés aux résultats				
- Impôts sur les bénéfices				
Résultat net Comptable	-22 095,75	-30 978,88	8 883	28,67
Résultat net / chiffre d'affaires	690,49 %	-163,05 %		



A2MZ IMMO
Société civile immobilière
Au capital de 2 000€
Siège Social : 6 RUE DE L'AULNAYE DRACOURT 91300 MASSY
948 474 523 R.C.S. Evry

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 30/06/2025

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE
ET le 30 juin,

Les associés de la société désignée ci-dessus s'ont réunis au siège social.

Les soussignés :

- La société **FONCIERE SABIB**, société par actions simplifiée au capital de 1 000 €, dont le siège social est situé 6 rue de l'Aulnay Dracourt, 91300 MASSY, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le numéro 888 495 561, représentée par son président Monsieur Habib OUADFEL, **associée et propriétaire de 1600 parts sociales.**

- La société **MILANA**, société par actions simplifiée au capital de 100 000 €, dont le siège social est situé 8, Chemin de Courtabœuf 91140 Villejust, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'EVRY sous le numéro 842 010 431, représentée par son président Monsieur Habib OUADFEL, **associée et propriétaire de 400 parts sociales.**

Associés de la Société et représentant en tant que tel, la totalité des parts émises par la Société.

Les associés précisent qu'il a été régulièrement convoqué et déclare renoncer en conséquence à se prévaloir d'une quelconque nullité de ce chef.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par le gérant Monsieur **Habib OUADFEL**

Le Gérant rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Approbation des conventions visées à l'article L612-5 du Code de commerce,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Le gérant déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés à l'associé ou tenus à sa disposition au siège social pendant le délai fixé

par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Il est ensuite donné lecture à l'Assemblée du rapport de gestion et du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L612-5 du Code de commerce, établis par la gérance.

Cette lecture terminée, la gérante déclare la discussion ouverte.

Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, approuve l'inventaire et les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2024, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, elle donne au président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION :

L'Assemblée Générale prend acte de la perte de l'exercice 2024 s'élevant à **22 095,75 €** (vingt-deux mille quatre-vingt-quinze euros et soixante-quinze centimes) et décide de l'affecter en « **Report à nouveau** ».

À l'issue de cette affectation, le compte « Report à nouveau » présentera un solde débiteur de **53 074,63€** (cinquante-trois mille soixante-quatorze euros et soixante-trois centimes).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conventions conclues entre la société et son gérant, les approuve conformément aux dispositions de l'article L612-5 du Code de commerce.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION :

L'Assemblée Générale donne tous les pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

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

Fait à Massy,
Le 30 juin 2025
En quatre exemplaires originaux.

La société FONCIERE SABIB
représentée M. Habib OUADFEL

Habib OUADFEL

✓ Certifié par  yousign

La société MILANA
représentée par M. Habib OUADFEL

Habib OUADFEL

✓ Certifié par  yousign