



Procès-verbal de décision des actionnaires en date du 23 juin 2026

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 000 €
Siège social : « 1512, Avenue Charles de Gaulle 71000 MACON »
RCS MACON : 953 082 393

L'an deux mille vingt-six et le vingt-trois juin à neuf heures, les actionnaires fondateurs de la SAS 71VEST' se sont réunis, à l'initiative de Monsieur Hervé CARREAU, Président Directeur Général de la SEMA 71, Présidente de la société 71VEST', à la suite d'une convocation transmise par mail en date du 3 juin 2026.

Associés présents :

➤ **SEMA MÂCONNAIS VAL DE SAONE BOURGOGNE DU SUD (SEMA71) :** 7 200 actions
Représentée par **M. Hervé CARREAU, Président Directeur Général**

➤ **CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS** 5 000 actions
Représentée par **Mme Julie Malfettes**, (en visio : teams n° 327 255 651 410 423)
Soit : 12 200 Actions

<u>Autres présents :</u>	Philippe SCHNEBERGER	Vice-président de la SEMA
	Isabelle GAULIN	Directrice de la SEMA
	Emmanuel BOILLOT	Représentant CDC -membre du comité d'engagement (en visio : teams n° 327 255 651 410 423)
	Séverine LAPIERRE	Resp. Pôle adm. Et développement

Ordre du jour :

1. Rapport annuel
2. Nomination d'un nouveau représentant de la Caisse des Dépôts et Consignations
3. Arrêté des comptes 2025
4. Rapport du CAC – quitus
5. Perspectives 2026
6. Questions diverses

La Présidente invite les actionnaires à s'exprimer. Au terme des discussions, la Présidente met au vote les résolutions correspondantes :

PREMIERE RESOLUTION : Rapport annuel et arrêté des comptes 2025 :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion et celle du rapport du Commissaire aux Comptes sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes annuels dudit exercice, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée, à l'unanimité des actionnaires présents

DEUXIEME RESOLUTION : Approbation du rapport du commissaire aux comptes :

L'assemblée, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes établi en conformité avec le code de commerce, approuve et ratifie le dit rapport, à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION : Quitus :

L'Assemblée Générale, à l'unanimité, donne aux administrateurs et Commissaire aux comptes quitus entier et sans réserve de leur mandat pour ledit exercice.

QUATRIÈME RÉSOLUTION : intérêts des Comptes courants d'associés

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, constate que les intérêts dus au titre du compte courant d'actionnaires s'élèvent à 30 340,44€ et seront capitalisés.

CINQUIEME RÉSOLUTION : affectation du résultat

L'assemblée générale ordinaire, constate que le compte de résultat 2025 fait apparaître un résultat net déficitaire de 206 198 €

L'assemblée générale ordinaire décide, à l'unanimité des présents d'affecter le résultat de la façon suivante :

- la totalité en report à nouveau débiteur : 206 198 €

SIXIEME RÉSOLUTION : pouvoirs

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes, pour effectuer toutes formalités de dépôt et de publicité nécessaires.

Questions diverses :

Délais de paiement :

Une précision est apportée sur la limite technique des outils de gestion ne permettant pas d'avoir des informations détaillées sur les délais de paiement : S'il n'existe pas de moyens matériels et comptables de vérification, il existe des usages pour ce point qui sont :

- Une information sur tous nos marchés d'une obligation de règlement dans les 30 jours avec indication d'une pénalité forfaitaire réglementaire que les clients peuvent réclamer sans autre condition que l'établissement du retard de paiement
- L'organisation mensuelle de séances de paiement des factures, organisées en général le dernier vendredi du mois (Organisation qui peut être modifiée en raison des congés annuels), ce qui assure le paiement dans les délais des factures.

Perspectives évolution :

- FNAC : à revoir d'ici la fin d'année : faire une simulation du bilan stressé avec maintien de cette baisse de loyer ou stratégie de ré-évolution progressive pour l'impact sur la trésorerie de la société
- Colisée : en attente retour business plan d'une exploitante de 2 micro-crèches
- Maison de Blandine Digoïn : Travaux en cours : livraison à l'été 2027
- Supplay : locataire du RDC du Kwartz : réunion téléphonique : restructuration du groupe en cours
- Projet locaux Kwartz loués au Crédit agricole Centre Est : dossier transmis à la CDC : recherche de contacts investisseurs

La séance est levée à 10H00.

Signature des représentants des associés

SEMA 71

Hervé CARREAU

CDC

Julie Malfettes



Julie Malfettes
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS
Signé électroniquement le 10/07/2026 19:01:21

ETATS FINANCIERS 2025

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

71VEST

1512 avenue Charles de Gaulle
71000 MACON

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ
MONTPELLIER • NANTES • NOUMÉA •
ORLÉANS • PARIS • ROUEN •
SAINT-DENIS DE LA RÉUNION
TOULOUSE

www.semaphores.fr

1. Etats de synthèse des comptes	1
Rapport de présentation des comptes	2
Bilan actif	4
Bilan Passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Bilan et compte de résultat par activités - 2025	8
Annexe	11
<i>Règles et méthodes comptables PCG 2022-06</i>	12
<i>Notes sur le bilan</i>	25
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	30
<i>Autres informations</i>	31

Etats de synthèse des comptes

Rapport de présentation des comptes

COMPTE RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société SAS 71VEST relatifs à l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 17/03/2023, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des Experts-Comptables.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte-rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	5 661 314
Chiffre d'affaires	261 760
Résultat net comptable (Perte)	-206 198

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à Lyon
Le 18/02/2026



François JACQUES
Expert-Comptable

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	783 360
Constructions	4 833 222	276 249	4 556 973	4 724 421
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	95 892		95 892	
Créances rattachées aux participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 712 474	276 249	5 436 225	5 507 781
ACTIF CIRCULANT				
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 (3)				
Clients et comptes rattachés	1 742		1 742	74 279
Autres créances	8 634		8 634	22 135
Charges constatées d'avance (3)	2 753		2 753	12 109
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	184 310		184 310	410 154
TOTAL ACTIF CIRCULANT	197 438		197 438	518 677
Frais d'émission d'emprunt	27 651		27 651	29 116
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - actif				
TOTAL GENERAL	5 937 563	276 249	5 661 314	6 055 573
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé...]	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-231 948	-64 910
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-206 198	-167 038
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	781 854	988 052
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 521 975	3 709 258
Emprunts et dettes financières diverses (3)	45 462	1 115 056
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 246	58 293
Dettes fiscales et sociales	8 484	17 575
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48 121	87 228
Autres dettes	1 209 172	17 732
Produits constatés d'avance		62 381
TOTAL DETTES	4 879 460	5 067 521
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif		
TOTAL GENERAL	5 661 314	6 055 573
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 331 013	3 521 975
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 548 447	1 545 546
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	261 760		261 760	173 641
Chiffre d'affaires net	261 760		261 760	173 641
Production stockée				
Production immobilisée				63 655
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			242	1
Total produits d'exploitation (I)			262 002	237 297
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			89 993	74 394
Impôts, taxes et versements assimilés			28 461	16 031
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			167 448	98 366
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			1 132	
Total charges d'exploitation (II)			287 033	188 791
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-25 031	48 506
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (2)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 465	
Intérêts et charges assimilées (3)			179 702	215 543
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			181 167	215 543
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-181 167	-215 543
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-206 198	-167 038

Compte de résultat (suite)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	262 002	237 297
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	468 200	404 334
BENEFICE OU PERTE	-206 198	-167 038
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	48 621	58 039

11

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé (I) Frais d'établissement (II) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement Frais de Recherche & développement Concessions, Brevets, Droits similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains Constructions Installations techniques, Outillage Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes IMMOBILISATIONS FINANCIERES		783 360 4 556 973	783 360 4 556 973
Participations par Mise en Équivalence Autres participations Créances Rattachées à des participations Autres Titres immobilisés Prêts Autres Immobilisations Financières	95 892		95 892
ACTIF IMMOBILISE (III)	95 892	5 340 333	5 436 225
STOCKS ET EN-COURS			
Mat. prem et autres approvisionnements En cours de production Produits finis Marchandises Avances, acomptes versés s/commandes CREANCES			
Créances clients & comptes rattachés Autres créances Charges constatées d'avance Capital souscrit, appelé non versé Valeurs mobilières de placement Actions propres Autres titres Instruments financiers à terme et jetons détenus Disponibilités	7 610 184 310	1 742 1 024 2 753	1 742 8 634 2 753
ACTIF CIRCULANT (IV)	191 919	5 519	197 438
Frais émission des emprunts (V) Primes de remboursement des emprunts (VI) Ecarts de conversion et différences d'évaluation - actif		27 651	27 651
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+IV+V+VI+VII)	287 811	5 373 503	5 661 314
Comptes de liaison (IX)	1 900 524		1 900 524
TOTAL AVEC COMPTES DE LIAISON	2 188 335	5 373 503	7 561 839

Bilan et compte de résultat par activités - 2025

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Capital	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	231 948		231 948
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	100 328	105 870	206 198
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES (I)	887 724	-105 870	781 854
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
Droit du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès etb crédit		3 521 975	3 521 975
Emprunt & dettes financières diverses		45 462	45 462
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	43 493	2 753	46 246
Dettes fiscales & sociales		8 484	8 484
Dettes sur immob & cptes rattachés	47 946	175	48 121
Mandants			
Autres Dettes	1 209 172		1 209 172
Produits constatés d'avance			-
DETTES (III)	1 300 611	3 578 849	4 879 460
Ecart de conversion passif (IV)			
TOTAL GENERAL V (I+I bis+II+III+IV)	2 188 335	3 472 979	5 661 314
Comptes de liaison (VI)	-	1 900 524	1 900 524
TOTAL AVEC COMPTES DE LIAISON	2 188 335	5 373 503	7 561 838

Bilan et compte de résultat par activités - 2025

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			-
Production vendue		261 760	
Montant net du chiffre d'affaires		261 760	261 760
Production stockée			-
Production immobilisée			-
Subventions d'exploitation			-
Reprise s/amort/, dépr & prov.			
Autres produits	1	241	242
PRODUITS EXPLOITATION (I)	1	262 001	262 002
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats de mat. Prem. et autres approv.			
Variat° de stocks mat. prem. & autres approv.			
Autres achats et charges externes (1)	50 179	39 813	89 993
Impôts, taxes et versements assimilés	397	28 064	28 461
Salaires			
Cotisations sociales			
Dotations aux amortissements & aux dépréciations			
Sur immo: Dot. aux amort.		167 448	167 448
Sur immo: Dot. Aux dépréciations			
Sur actif circulant: Dot. aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Valeurs comptables des immo incorp. Et corp. Cédées			
Autres charges	1 132		1 132
CHARGES EXPLOITATION (II)	51 708	235 326	287 033
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-51 707	26 675	-25 031
QP de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises sur dépréciations et provisions			
Différences positives de change			
Produits des cessions d'immo financières			
Produits nets cessions valeurs mob.placements			
PRODUITS FINANCIERS (V)			
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières amortiss.,provisions		1 465	1 465
Intérêts & charges assimilées	48 621	131 081	179 702
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immo fi cédées			
Charges nette cessions valeurs mob.placement			
CHARGES FINANCIERES (IV)	48 621	132 546	181 167
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-48 621	-132 546	-181 167
RESULTAT COURANT AVANT IS (I-II+III-IV+V-VI)	-100 328	-105 870	-206 198
Produits exceptionnels (VII)			
Charges exceptionnelles (VIII)			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			
Participation salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	1	262 001	262 002
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	100 329	367 871	468 200
BENEFICE OU PERTE	-100 328	-105 870	-206 198

Annexe

- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 5 661 314 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat déficitaire après impôt de 206 198 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

PRÉSENTATION & FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

I. PRÉSENTATION

La SAS 71VEST est une Société par Actions Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature.
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SAS 71vest est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ;
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits biens immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux.

II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Fin 2025, la SAS 71'Vest a pris une participation dans le projet de la SAS Maison Part'âge Digoin à hauteur de 5% du capital social. L'objectif de la SAS Maison Part'âge Digoin est l'acquisition, puis l'exploitation d'un immeuble d'habitat inclusif sous la forme d'un résidence services senior situé à Digoin. Le projet est réalisé en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et le fonds professionnel spécialisé Armovie.

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général (cf. paragraphe spécifique sur le changement de réglementation comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Changement de réglementation comptable en lien avec les dispositions du règlement ANC 2022-06 ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées par l'entité sont décrites dans la rubrique de l'annexe décrivant l'élément visé par la méthode comme le permet le commentaire infra réglementaire 3 de l'article 831-1 Principes généraux du PCG.

II. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

II.1 CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE

À compter du 1er janvier 2025, la société SAS 71'VEST applique les dispositions du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2023. Ce règlement vient modifier le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements successifs qui lui ont succédé.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ainsi, les principaux impacts de présentation sur les comptes N-1 certifiés par le Commissaire aux Comptes sont les suivants :

- La rubrique de « Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges » est rattachée à la nouvelle rubrique « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » y compris pour la part des transferts de charges dont la notion est supprimée.
- Les produits exceptionnels quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges » sont rattachés à la nouvelle rubrique « Produits exceptionnels »
- Les charges exceptionnelles quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » sont rattachées à la nouvelle rubrique « Charges exceptionnelles ».

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat net de la société.
Pour mémoire, les comptes certifiés N-1 sont présentés en fin d'annexe.

II.2 CHANGEMENT DE METHODE À L'INITIATIVE DE L'ENTITE

Aucun changement notable de méthode à l'initiative de l'entité n'est intervenu au cours de l'exercice.

III. CHANGEMENT D'ESTIMATION

Aucun changement notable d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IV. CORRECTION D'ERREUR

Aucune correction d'erreur notable n'est intervenue au cours de l'exercice.

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

V. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à mentionner.

INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

Les informations décrites ci-après complètent les tableaux présentés dans les sections « Note sur le bilan » et « note sur le compte de résultat »

VI. INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

VI.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VI.1.1 Immobilisations de droit commun

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L = linéaire ; D = dégressif ; E = exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortis. pour dépréciation	Amortis. fiscal pratiqué
Terrains	N/A	N/A
Constructions	1.11% - 10% L	1.11% -10% L
Installations générales agencements, aménagements	6.67% L	6.67% L

Seuls les amortissements exceptionnels sont traités en amortissements dérogatoires.

VI.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

VI.2.1 TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à la valeur d'utilité, en tenant compte de différents critères, notamment la quote-part d'actif net.

Une provision pour dépréciation est constituée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

En outre, lorsqu'une filiale présente une situation nette négative, il est déterminé une provision tenant compte du pourcentage de détention. La provision est présentée comme une dépréciation des avances consenties aux filiales.

Le tableau des filiales et participations figurant en annexes présente les chiffres clés des filiales ainsi que le montant des titres et avances dans nos comptes.

VI.2.2 Autres immobilisations financières

Néant.

VI.2.3 Dépréciation des immobilisations financières

Lorsque la valeur d'inventaire, déterminée selon les critères habituellement retenus en matière d'évaluation des titres de participation (valeur de rendement, valeur d'actif net) est inférieure à la valeur brute, une dépréciation de cette valeur est constituée pour le montant de la différence.

VI.3 CRÉANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

VI.4 AUTRES POSTES D'ACTIFS

VI.4.1 Frais d'émission d'emprunt

Conformément à l'article 212-11 du PCG, la société a opté comptablement pour l'étalement des frais d'émission d'emprunt sur la durée de l'emprunt.

Ainsi, les frais de garantie liés à l'emprunt Caisse d'Epargne sont portés à l'actif en frais d'émission :

	Montant brut	Durée d'amortissement	Montant net au 31/12/2025
LE KWARTZ	29 300 €	20 ans	27 651 €
Total	29 300 €		27 651 €

AUTRES INFORMATIONS

VII. INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ

VII.1 Informations complémentaires relatives au régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 25%.

VIII. INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

VIII.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

Les engagements hors bilan donnés et reçus par la SAS 71'VEST sont listés en annexes en autres informations.

AUTRES DOCUMENTS

IX. COMPTES CERTIFIÉS N-1

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	579 952
Constructions	4 833 222	108 201	4 724 421	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 995 316
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 616 582	108 201	5 507 781	5 058 682
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	74 279		74 279	1 809
Autres créances	22 135		22 135	456 178
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	410 154		410 154	751 501
Charges constatées d'avance (3)	12 109		12 109	1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	518 677		518 677	1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	29 116		29 116	29 300
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 164 375	108 201	6 055 573	6 298 775
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-64 910	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-167 038	-64 910
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	988 052	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 709 258	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 115 056	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	54 598
Dettes fiscales et sociales	17 575	6 080
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	145 263
Autres dettes	17 732	38 369
Produits constatés d'avance	62 381	
TOTAL DETTES	5 067 521	5 143 685
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	6 055 573	6 298 775
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 521 975	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 545 546	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		994
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	173 641		173 641	30 299
Chiffre d'affaires net	173 641		173 641	30 299
Production stockée				
Production immobilisée			63 655	60 816
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				29 300
Autres produits			1	
Total produits d'exploitation (I)			237 297	120 415
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			74 394	124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			16 031	2 624
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			98 366	10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			188 791	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			48 506	-17 016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			215 543	47 894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			215 543	47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-215 543	-47 894
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-167 038	-64 910

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	237 297	120 415
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	404 334	185 325
BENEFICE OU PERTE	-167 038	-64 910
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	58 039	

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	783 360			783 360
- Constructions sur sol propre	4 833 222			4 833 222
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	5 616 582			5 616 582
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations		95 892		95 892
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières		95 892		95 892
TOTAL	5 616 582	95 892		5 712 474

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Cessions	Sorties Scissions	- Mise hors service
Ventilation des diminutions					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Diminutions de l'exercice					

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	108 801	167 448		276 249
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	108 801	167 448		276 249
ACTIF IMMOBILISE	108 801	167 448		276 249

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 13 129 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 742	1 742	
Autres	8 634	8 634	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	2 753	2 753	
Total	13 129	13 129	

Capitaux propres

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 4 879 460 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 521 975	190 962	803 873	2 527 140
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	45 462	45 462		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 246	46 246		
Dettes fiscales et sociales	8 484	8 484		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48 121	48 121		
Autres dettes (**)	1 209 172	1 209 172		
Produits constatés d'avance				
Total	4 879 460	1 548 447	803 873	2 527 140
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	187 283			
(**) Dont envers les associés	1 209 172			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	3 818
Ets Bancaires - Intérêts courus non échus	14 225
Associés - Intérêts Cc courus non échus	48 621
Etat - Charges à payer	4 797
Total	71 461

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	2 753		
Total	2 753		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	231 163	155 231
Provision de charges	30 597	18 409
TOTAL	261 760	173 641

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèque conventionnelle immobilière de 1er rang prêt Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
<i>Cession de créance Dailly Emprunt Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
<i>Promesse d'affectation hypothécaire - Emprunt La Banque Postale - Faiencerie</i>	400 000
<i>Promesse d'affectation hypothécaire - Emprunt La Banque Postale - Fnac</i>	916 005
Autres engagements donnés	4 768 005
Total	4 768 005
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac</i>	412 202
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal</i>	383 365
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - Faïencerie</i>	160 000
Avals et cautions	955 567
Autres engagements reçus	
Total	955 567
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	



KPMG SA
6 rue Eric de Cromières
CS 60 015
63063 Clermont-Ferrand Cedex 1

71VEST SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
71VEST SAS
1512 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 71000 MACON

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
6 rue Eric de Cromières
CS 60 015
63063 Clermont-Ferrand Cedex 1

71VEST SAS

1512 AVENUE CHARLES DE GAULLE - 71000 MACON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À la collectivité des associés de la société 71VEST SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 71VEST SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.



Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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.

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 à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux 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.



Clermont-Ferrand, le 9 juin 2026

KPMG SA

El Mehdi LAMRANI

Associé

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2025	Net 31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	783 360
Constructions	4 833 222	276 249	4 556 973	4 724 421
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations	95 892		95 892	
Créances rattachées aux participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 712 474	276 249	5 436 225	5 507 781
ACTIF CIRCULANT				
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 (3)				
Clients et comptes rattachés	1 742		1 742	74 279
Autres créances	8 634		8 634	22 135
Charges constatées d'avance (3)	2 753		2 753	12 109
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	184 310		184 310	410 154
TOTAL ACTIF CIRCULANT	197 438		197 438	518 677
Frais d'émission d'emprunt	27 651		27 651	29 116
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différence d'évaluation - actif				
TOTAL GENERAL	5 937 563	276 249	5 661 314	6 055 573
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital [dont versé...]	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-231 948	-64 910
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-206 198	-167 038
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	781 854	988 052
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 521 975	3 709 258
Emprunts et dettes financières diverses (3)	45 462	1 115 056
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 246	58 293
Dettes fiscales et sociales	8 484	17 575
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48 121	87 228
Autres dettes	1 209 172	17 732
Produits constatés d'avance		62 381
TOTAL DETTES	4 879 460	5 067 521
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif		
TOTAL GENERAL	5 661 314	6 055 573
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 331 013	3 521 975
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 548 447	1 545 546
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2025	31/12/2024
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	261 760		261 760	173 641
Chiffre d'affaires net	261 760		261 760	173 641
Production stockée				
Production immobilisée				63 655
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions				
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			242	1
Total produits d'exploitation (I)			262 002	237 297
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (1)			89 993	74 394
Impôts, taxes et versements assimilés			28 461	16 031
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			167 448	98 366
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			1 132	
Total charges d'exploitation (II)			287 033	188 791
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-25 031	48 506
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (2)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)				
Reprises sur dépréciations et provisions				
Différences positives de change				
Produits des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			1 465	
Intérêts et charges assimilées (3)			179 702	215 543
Différences négatives de change				
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			181 167	215 543
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-181 167	-215 543
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-206 198	-167 038

Compte de résultat (suite)

	31/12/2025	31/12/2024
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	262 002	237 297
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	468 200	404 334
BENEFICE OU PERTE	-206 198	-167 038
(1) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées	48 621	58 039

11

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé (I) Frais d'établissement (II) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement Frais de Recherche & développement Concessions, Brevets, Droits similaires Fonds commercial Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains Constructions Installations techniques, Outillage Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes IMMOBILISATIONS FINANCIERES		783 360 4 556 973	783 360 4 556 973
Participations par Mise en Équivalence Autres participations Créances Rattachées à des participations Autres Titres immobilisés Prêts Autres Immobilisations Financières	95 892		95 892
ACTIF IMMOBILISE (III)	95 892	5 340 333	5 436 225
STOCKS ET EN-COURS			
Mat. prem et autres approvisionnements En cours de production Produits finis Marchandises Avances, acomptes versés s/commandes CREANCES			
Créances clients & comptes rattachés Autres créances Charges constatées d'avance Capital souscrit, appelé non versé Valeurs mobilières de placement Actions propres Autres titres Instruments financiers à terme et jetons détenus Disponibilités	7 610 184 310	1 742 1 024 2 753	1 742 8 634 2 753
ACTIF CIRCULANT (IV)	191 919	5 519	197 438
Frais émission des emprunts (V) Primes de remboursement des emprunts (VI) Ecarts de conversion et différences d'évaluation - actif		27 651	27 651
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+IV+V+VI+VII)	287 811	5 373 503	5 661 314
Comptes de liaison (IX)	1 900 524		1 900 524
TOTAL AVEC COMPTES DE LIAISON	2 188 335	5 373 503	7 561 839

Bilan et compte de résultat par activités - 2025

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Capital	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	231 948		231 948
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	100 328	105 870	206 198
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES (I)	887 724	-105 870	781 854
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
Droit du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès etb crédit		3 521 975	3 521 975
Emprunt & dettes financières diverses		45 462	45 462
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	43 493	2 753	46 246
Dettes fiscales & sociales		8 484	8 484
Dettes sur immob & cptes rattachés	47 946	175	48 121
Mandants			
Autres Dettes	1 209 172		1 209 172
Produits constatés d'avance			-
DETTES (III)	1 300 611	3 578 849	4 879 460
Ecarts de conversion passif (IV)			
TOTAL GENERAL V (I+I bis+II+III+IV)	2 188 335	3 472 979	5 661 314
Comptes de liaison (VI)	-	1 900 524	1 900 524
TOTAL AVEC COMPTES DE LIAISON	2 188 335	5 373 503	7 561 838

Bilan et compte de résultat par activités - 2025

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations Patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			-
Production vendue		261 760	
Montant net du chiffre d'affaires		261 760	261 760
Production stockée			-
Production immobilisée			-
Subventions d'exploitation			-
Reprise s/amort/, dépr & prov.			
Autres produits	1	241	242
PRODUITS EXPLOITATION (I)	1	262 001	262 002
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats de mat. Prem. et autres approv.			
Variat° de stocks mat. prem. & autres approv.			
Autres achats et charges externes (1)	50 179	39 813	89 993
Impôts, taxes et versements assimilés	397	28 064	28 461
Salaires			
Cotisations sociales			
Dotations aux amortissements & aux dépréciations			
Sur immo: Dot. aux amort.		167 448	167 448
Sur immo: Dot. Aux dépréciations			
Sur actif circulant: Dot. aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Valeurs comptables des immo incorp. Et corp. Cédées			
Autres charges	1 132		1 132
CHARGES EXPLOITATION (II)	51 708	235 326	287 033
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-51 707	26 675	-25 031
QP de résultat sur opérations faites en commun :			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises sur dépréciations et provisions			
Différences positives de change			
Produits des cessions d'immo financières			
Produits nets cessions valeurs mob.placements			
PRODUITS FINANCIERS (V)			
CHARGES FINANCIERES			
Dotations financières amortiss.,provisions		1 465	1 465
Intérêts & charges assimilées	48 621	131 081	179 702
Différences négatives de change			
Valeurs comptables des immo fi cédées			
Charges nette cessions valeurs mob.placement			
CHARGES FINANCIERES (IV)	48 621	132 546	181 167
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	-48 621	-132 546	-181 167
RESULTAT COURANT AVANT IS (I-II+III-IV+V-VI)	-100 328	-105 870	-206 198
Produits exceptionnels (VII)			
Charges exceptionnelles (VIII)			
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)			
Participation salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)			
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	1	262 001	262 002
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	100 329	367 871	468 200
BENEFICE OU PERTE	-100 328	-105 870	-206 198

Annexe

- ANNEXE -

=====

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 5 661 314 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat déficitaire après impôt de 206 198 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

PRÉSENTATION & FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

I. PRÉSENTATION

La SAS 71VEST est une Société par Actions Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature.
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SAS 71vest est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ;
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits biens immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux.

II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Fin 2025, la SAS 71'Vest a pris une participation dans le projet de la SAS Maison Part'âge Digoin à hauteur de 5% du capital social. L'objectif de la SAS Maison Part'âge Digoin est l'acquisition, puis l'exploitation d'un immeuble d'habitat inclusif sous la forme d'un résidence services senior situé à Digoin. Le projet est réalisé en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations et le fonds professionnel spécialisé Armovie.

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général (cf. paragraphe spécifique sur le changement de réglementation comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Changement de réglementation comptable en lien avec les dispositions du règlement ANC 2022-06 ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes comptables utilisées par l'entité sont décrites dans la rubrique de l'annexe décrivant l'élément visé par la méthode comme le permet le commentaire infra réglementaire 3 de l'article 831-1 Principes généraux du PCG.

II. CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE

II.1 CHANGEMENT DE REGLEMENTATION COMPTABLE

À compter du 1er janvier 2025, la société SAS 71'VEST applique les dispositions du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2023. Ce règlement vient modifier le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements successifs qui lui ont succédé.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ainsi, les principaux impacts de présentation sur les comptes N-1 certifiés par le Commissaire aux Comptes sont les suivants :

- La rubrique de « Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges » est rattachée à la nouvelle rubrique « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » y compris pour la part des transferts de charges dont la notion est supprimée.
- Les produits exceptionnels quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges » sont rattachés à la nouvelle rubrique « Produits exceptionnels »
- Les charges exceptionnelles quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » sont rattachées à la nouvelle rubrique « Charges exceptionnelles ».

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat net de la société.
Pour mémoire, les comptes certifiés N-1 sont présentés en fin d'annexe.

II.2 CHANGEMENT DE METHODE À L'INITIATIVE DE L'ENTITE

Aucun changement notable de méthode à l'initiative de l'entité n'est intervenu au cours de l'exercice.

III. CHANGEMENT D'ESTIMATION

Aucun changement notable d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IV. CORRECTION D'ERREUR

Aucune correction d'erreur notable n'est intervenue au cours de l'exercice.

AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

V. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement postérieur à la clôture n'est à mentionner.

INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

Les informations décrites ci-après complètent les tableaux présentés dans les sections « Note sur le bilan » et « note sur le compte de résultat »

VI. INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

VI.1 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

VI.1.1 Immobilisations de droit commun

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L = linéaire ; D = dégressif ; E = exceptionnel).

Immobilisations corporelles	Amortis. pour dépréciation	Amortis. fiscal pratiqué
Terrains	N/A	N/A
Constructions	1.11% - 10% L	1.11% -10% L
Installations générales agencements, aménagements	6.67% L	6.67% L

Seuls les amortissements exceptionnels sont traités en amortissements dérogatoires.

VI.2 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

VI.2.1 TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à la valeur d'utilité, en tenant compte de différents critères, notamment la quote-part d'actif net.

Une provision pour dépréciation est constituée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

En outre, lorsqu'une filiale présente une situation nette négative, il est déterminé une provision tenant compte du pourcentage de détention. La provision est présentée comme une dépréciation des avances consenties aux filiales.

Le tableau des filiales et participations figurant en annexes présente les chiffres clés des filiales ainsi que le montant des titres et avances dans nos comptes.

VI.2.2 Autres immobilisations financières

Néant.

VI.2.3 Dépréciation des immobilisations financières

Lorsque la valeur d'inventaire, déterminée selon les critères habituellement retenus en matière d'évaluation des titres de participation (valeur de rendement, valeur d'actif net) est inférieure à la valeur brute, une dépréciation de cette valeur est constituée pour le montant de la différence.

VI.3 CRÉANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

VI.4 AUTRES POSTES D'ACTIFS

VI.4.1 Frais d'émission d'emprunt

Conformément à l'article 212-11 du PCG, la société a opté comptablement pour l'étalement des frais d'émission d'emprunt sur la durée de l'emprunt.

Ainsi, les frais de garantie liés à l'emprunt Caisse d'Epargne sont portés à l'actif en frais d'émission :

	Montant brut	Durée d'amortissement	Montant net au 31/12/2025
LE KWARTZ	29 300 €	20 ans	27 651 €
Total	29 300 €		27 651 €

AUTRES INFORMATIONS

VII. INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ

VII.1 Informations complémentaires relatives au régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 25%.

VIII. INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

VIII.1 Engagements hors bilan donnés et reçus

Les engagements hors bilan donnés et reçus par la SAS 71'VEST sont listés en annexes en autres informations.

AUTRES DOCUMENTS

IX. COMPTES CERTIFIÉS N-1

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2024	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	783 360		783 360	579 952
Constructions	4 833 222	108 201	4 724 421	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				1 995 316
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 616 582	108 201	5 507 781	5 058 682
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	74 279		74 279	1 809
Autres créances	22 135		22 135	456 178
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	410 154		410 154	751 501
Charges constatées d'avance (3)	12 109		12 109	1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	518 677		518 677	1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	29 116		29 116	29 300
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	6 164 375	108 201	6 055 573	6 298 775
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

Bilan passif

	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 220 000	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-64 910	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-167 038	-64 910
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	988 052	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 709 258	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 115 056	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 293	54 598
Dettes fiscales et sociales	17 575	6 080
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	87 228	145 263
Autres dettes	17 732	38 369
Produits constatés d'avance	62 381	
TOTAL DETTES	5 067 521	5 143 685
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	6 055 573	6 298 775
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 521 975	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 545 546	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		994
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Règles et méthodes comptables PCG 2022-06

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	173 641		173 641	30 299
Chiffre d'affaires net	173 641		173 641	30 299
Production stockée				
Production immobilisée			63 655	60 816
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				29 300
Autres produits			1	
Total produits d'exploitation (I)			237 297	120 415
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			74 394	124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			16 031	2 624
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			98 366	10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges				
Total charges d'exploitation (II)			188 791	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			48 506	-17 016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			215 543	47 894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			215 543	47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-215 543	-47 894
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-167 038	-64 910

Compte de résultat (suite)

	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	237 297	120 415
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	404 334	185 325
BENEFICE OU PERTE	-167 038	-64 910
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	58 039	

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement - Fonds commercial - Autres postes d'immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles				
- Terrains	783 360			783 360
- Constructions sur sol propre	4 833 222			4 833 222
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes Immobilisations corporelles	5 616 582			5 616 582
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations		95 892		95 892
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières Immobilisations financières		95 892		95 892
TOTAL	5 616 582	95 892		5 712 474

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Cessions	Sorties Scissions	- Mise hors service
Ventilation des diminutions					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Immobilisations financières					
Diminutions de l'exercice					

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	108 801	167 448		276 249
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagement divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	108 801	167 448		276 249
ACTIF IMMOBILISE	108 801	167 448		276 249

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 13 129 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 742	1 742	
Autres	8 634	8 634	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	2 753	2 753	
Total	13 129	13 129	

Capitaux propres

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 4 879 460 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine	3 521 975	190 962	803 873	2 527 140
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	45 462	45 462		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	46 246	46 246		
Dettes fiscales et sociales	8 484	8 484		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	48 121	48 121		
Autres dettes (**)	1 209 172	1 209 172		
Produits constatés d'avance				
Total	4 879 460	1 548 447	803 873	2 527 140
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	187 283			
(**) Dont envers les associés	1 209 172			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	3 818
Ets Bancaires - Intérêts courus non échus	14 225
Associés - Intérêts Cc courus non échus	48 621
Etat - Charges à payer	4 797
Total	71 461

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	2 753		
Total	2 753		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	231 163	155 231
Provision de charges	30 597	18 409
TOTAL	261 760	173 641

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Hypothèque conventionnelle immobilière de 1er rang prêt Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
<i>Cession de créance Dailly Emprunt Caisse d'Epargne - Le Kwartz</i>	1 726 000
<i>Promesse d'affectation hypothécaire - Emprunt La Banque Postale - Faiencerie</i>	400 000
<i>Promesse d'affectation hypothécaire - Emprunt La Banque Postale - Fnac</i>	916 005
Autres engagements donnés	4 768 005
Total	4 768 005
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac</i>	412 202
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal</i>	383 365
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - Faïencerie</i>	160 000
Avals et cautions	955 567
Autres engagements reçus	
Total	955 567
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	