Docusign Envelope ID: F8D64A34-2C47-88E5-81F9-9D66C2049F51

2SEG
Société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros
Siège social : 55 rue Bellecombe, 69006 Lyon
492 973 292 R.C.S. Lyon

*(ci-après désignée la « **Société** »)*

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 24 JUILLET 2026

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

[…]

DEUXIEME RESOLUTION

La collectivité des associés décide d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2025, s'élevant à (668.083) euros en totalité au compte « report à nouveau ».

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, la collectivité des associés prend acte que la Société a distribué les dividendes et revenus suivants au titre de ses trois derniers exercices clos :

Exercice	Dividendes et revenus distribués	Dividendes et revenus éligibles à la réfaction (art. 158-3 2eme alinéa du CGI)	Dividendes et revenus distribués non éligible à la réfaction
31/12/2022	1.500.000 €	1.500.000 €	-
31/12/2023	1.800.000 €	1.800.000 €	-
31/12/2024	1.000.000 €	1.000.000 €	-

Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

[…]

Signé électroniquement par le biais du service www.docusign, conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil.

Pour extrait certifié conforme
Le président
Christian Mons-Catoni

DocuSigned by:
Christian MONS
0AAA044B86C14F9...

Bilan Actif

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
		Capital souscrit non appelé (I)				
		Frais d'établissement (II)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles (1)				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	1		1	1
		Constructions				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL	1		1	1
	Immobilisations financières (2)	Participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
		Total de l'actif immobilisé (III)	1		1	1
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)(4)	Créances Clients et Comptes rattachés	4 711 988	3 925 279	786 709	562 902
		Autres créances	79 498		79 498	107 769
		Charges constatées d'avance	6 505		6 505	34 945
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	4 797 992	3 925 279	872 712	705 617
	VMP	Actions propres				
		Autres titres				
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
		Disponibilités	1 506 777		1 506 777	1 883 014
		TOTAL	1 506 777		1 506 777	1 883 014
		Total de l'actif circulant (IV)	6 304 769	3 925 279	2 379 489	2 588 631
		Frais d'émission des emprunts (V)				
		Primes de remboursement des emprunts (VI)				
		Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
		TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	6 304 770	3 925 279	2 379 490	2 588 632

Renvois : (1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à moins d'un an — 4 797 992
(4) Dont à plus d'un an

Clause de réserve de propriété : Immobilisations | Stocks | Créances clients

Edité à partir de Loop V5.49.0

Bilan Passif

	Passif	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 40 000)	40 000	40 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	108 252	
	Report à nouveau		8 926
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		-1 000 000
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-668 083	1 099 326
	Situation nette avant répartition	-515 831	152 252
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**-515 831**	**152 252**
Aut. fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		465 785
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		**465 785**
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	1 450 000	1 450 000
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***1 450 000***	***1 450 000***
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 239	406 420
	Dettes fiscales et sociales	895 082	114 174
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	445 000	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**2 895 321**	**1 970 594**
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**2 379 490**	**2 588 632**
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	1 445 321	520 594

Edité à partir de Loop V5.49.0

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 459 494		3 459 494	2 504 553
	Montant net du chiffre d'affaires	**3 459 494**		**3 459 494**	**2 504 553**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			465 785	
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits				
	Total des produits d'exploitation (I)			**3 925 279**	**2 504 553**
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			534 286	553 631
	Impôts, taxes et versements assimilés			153 530	187 398
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 925 279	
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges				0
	Total des charges d'exploitation (II)			**4 613 096**	**741 030**
	1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**-687 816**	**1 763 523**
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)				
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			12 280	75 800
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers (V)			**12 280**	**75 800**
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (3)				
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières (VI)				
	2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			**12 280**	**75 800**
	3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)			**-675 535**	**1 839 324**

Edité à partir de Loop V5.49.0

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (4)	(VII)	7 452	
Charges exceptionnelles (5)	(VIII)		465 785
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII - VIII)	7 452	-465 785
Participation des salariés aux résultats	(IX)		
Impôt sur les bénéfices	(X)		274 213
Total des produits (I + III + V + VII)		3 945 012	2 580 354
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		4 613 096	1 481 028
BÉNÉFICE OU PERTE		-668 083	1 099 326

(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

(4) Dont
- Produits afférents à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

(5) Dont
- Charges afférentes à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

Edité à partir de Loop V5.49.0

Annexe aux Etats Financiers

Ce document fait partie intégrante des états financiers de l'exercice 2025 arrêtés par le président de la société le 6 juillet 2026. Ceux-ci comprennent le bilan dont le total est de 2 379 490 € et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat net négatif de 668 083 €.
L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Les notes ou tableaux annexés font partie intégrante des comptes annuels.

Note 1 - Faits significatifs de l'exercice

La société possède un seul bien immobilier donné en location et dont le bail a expiré en octobre 2024. Le locataire avait informé la société en décembre 2023 qu'il donnait congé de son bail, qu'il ne souhaitait pas reconduire le bail et qu'il renonçait à son droit de premier refus.

La société a signé en décembre 2023 avec une société immobilière de premier plan une promesse unilatérale de vente de ce site immobilier, exerçable postérieurement à la libération du site et assortie de conditions suspensives usuelles.

A l'échéance du bail en octobre 2024, les conditions requises pour la fin du bail, notamment la procédure de cessation d'activité applicable aux sites classés ICPE soumis à autorisation n'étaient pas remplies du fait du locataire, et la remise des clés n'est pas intervenue. Le locataire est donc resté en place, conformément au bail.

Au début du mois de février 2025, le locataire a quitté le site de son seul chef et a engagé des actions juridiques pour obtenir la saisie conservatoire et la récupération du dépôt de garantie attaché au bail.
Suite à cette action, il a obtenu la saisie conservatoire du montant de ce dépôt de garantie.

2SEG a exercé une action reconventionnelle visant :
- A faire constater par le tribunal que, faute pour le locataire d'avoir accompli toutes les actions à sa charge, notamment la finalisation de la procédure de cessation d'activité, le bail reste en vigueur,
- A obtenir le paiement par le locataire des indemnités d'occupation prévues au bail et dues depuis la fin du bail et le remboursement de l'ensemble des frais à charge du locataire (gardiennage, entretien, fiscalité, obligations légales diverses) que 2SEG a du supporter du fait de la carence du locataire.

Une décision judiciaire est attendue en septembre 2026.

Les actions du locataire relatives à la cessation d'activité ont partiellement avancé mais ne sont pas achevées à ce jour. La fin du processus de cessation d'activité, marquée par la publication d'arrêtés préfectoraux, devrait, sans certitude, intervenir d'ici la fin de l'année

2026.

En raison des frais importants à supporter par 2SEG du fait de la carence de son locataire et de la saisie conservatoire du dépôt de garantie, la société a du recourir à des avances en compte courant importantes de la part de son actionnaire majoritaire.

Une fois le processus de cessation d'activité achevé et l'ensemble des conditions suspensives convenues avec l'acquéreur rempli, qui comprennent essentiellement les opérations liées au processus de cessation d'activité, la vente devrait pouvoir intervenir.

A l'issue de cette vente, la société ne disposera plus d'actif immobilier et une dissolution avec liquidation amiable est envisagée.

A l'exception de cet élément, la société n'a rencontré aucun événement particulier au cours de l'exercice.

Note 2 – Evénements postérieurs à la clôture

Il n'est pas intervenu depuis la clôture de l'exercice 2025 d'événement susceptible d'altérer les comptes présentés ni d'en modifier la compréhension ou les perspectives d'activité.

Le contentieux engagé par notre locataire est toujours en cours et une décision est attendue en septembre 2026.

Note 3 - Principes et méthodes comptables

L'élaboration et la présentation des comptes annuels ont été effectuées conformément aux règles en vigueur. L'application des conventions générales s'est faite dans le respect du principe de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et de continuité d'exploitation.

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général adopté par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) en date du 5 juin 2014 et publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014 et modifié par le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022.

Les éléments inscrits en comptabilité ont été évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentés dans les notes ci-jointes.

Changement de règlementation comptable

A compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le nouveau plan comptable issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la modernisation des états financiers ANC 2022-06.

Cette première application, analysée comme un changement de méthode comptable, a principalement conduit à des adaptations de présentation des états financiers, sans remise

en cause des méthodes d'évaluation antérieurement retenues et à reclasser en résultat d'exploitation des éléments antérieurement comptabilisés en résultat exceptionnel, tels que les provisions pour risques.

Note 4 – Immobilisations

En K€	Déc 2024	Acqui-sitions	Virement	Cession	Rebut	Déc 2025	Valeur origine
Recherche et développement							
Autres incorporels							
Total incorporels	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Terrains (*)	0	0				0	
Constructions	0	0				0	
Constructions, installations, agencements							
Installations techniques, matériel industriel							
Installations générales, Agencement							
Matériel de Transport							
Matériel de bureau							
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
Total corporels	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prêts et autres immobilisations financières	0		0	0	0	0	**0**
Total immobilisations financières	**0**		**0**	**0**		**0**	
Total immobilisé	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

(*) La société détient à titre d'immobilisations, pour une valeur de 1€, les biens immobiliers résultant de la levée d'option d'achat exercée en décembre 2018.

Note 5 – créances

En K€	Fin 2025			Rappel fin 2024
	Total	dont à moins d'un an	dont à plus d'un an	
Créances clients	4 712	4 712	-	563
Créances fiscales	79	79	-	108
Autres créances	-	-	-	-
Total créances	**4 791**	**4 791**	**-**	**671**

Les créances sur le locataire ont fait l'objet d'une provision pour risque de 3 459 K€ en raison de l'absence de paiements intervenus et du contentieux en cours.

Note 6 – comptes de régularisation actif

Détail des charges constatées d'avance :

En K€	période	exploitation	financier	exceptionnel
-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Note 7 – Capitaux propres

Capital social	Nombre de titres			Valeur nominale en euros
	A l'ouverture	Créés en 2025	A la clôture	
Actions ordinaires	4 000	0	4 000	10.00
Valeur (en K€)	**40**	**0**	**40**	

Note 8 – comptes de régularisation passif

Détail des produits constatés d'avance

En K€	Période	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Loyer	2026	-	-	-
Total		**-**	**-**	**-**

Note 9 – Autres informations

Détail des factures non parvenues

En K€	Montant
Deloitte mission 2025	12
Laborde PV AG 2025	3
MB Associés travaux 2025	11
Vattenfall (électricité)	5
Total	**31**

10 - Echéance des dettes

(en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit à plus d'un an à l'origine	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers (dépôt de garantie)	1 450	1 450	-
Autres dettes - Compte courant d'actionnaire	445	445	
Fournisseurs et comptes rattachés	105	105	-
CVAE	3	3	-
Taxe sur valeur ajoutée	785	785	-
Etat – taxe foncière	106	106	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total	**2 894**	**2 894**	**-**

Comme il est indiqué plus haut, le dépôt de garantie associé au bail – 1 450 K€) a fait l'objet d'une saisie conservatoire et a été de ce fait rendu indisponible.

2SEG

Société par actions simplifiée

55 RUE BELLECOMBE, LYON 69006

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
France
Téléphone : + 33 (0) 1 40 88 28 00
www.deloitte.fr

Adresse postale :
TSA 20303
92030 La Défense Cedex

2SEG

Société par actions simplifiée

55 RUE BELLECOMBE, LYON 69006

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés de la société 2SEG

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 2SEG 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.

Deloitte.

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 1er 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 le changement de méthode comptable relatif aux incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 décrit dans la note intitulée "Changement de règlementation comptable" de 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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues 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 règlementaires.

Deloitte.

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.

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

Deloitte.

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.

Paris-La Défense, le 23 juillet 2026

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Estelle EVEN

Bilan Actif

Actif			Au 31/12/2025			Exercice précédent
			Montant brut	Amort. ou Dépré.	Montant net	Au 31/12/2024
		Capital souscrit non appelé (I)				
		Frais d'établissement (II)				
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais de développement				
		Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, droits et valeurs similaires				
		Fonds commercial				
		Autres immobilisations incorporelles (1)				
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	1		1	1
		Constructions				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes				
		TOTAL	1		1	1
	Immobilisations financières (2)	Participations				
		Créances rattachées à des participations				
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
		Autres titres immobilisés				
		Prêts				
		Autres immobilisations financières				
		TOTAL				
		Total de l'actif immobilisé (III)	1		1	1
Actif circulant	Stocks et en-cours	Matières premières et autres approvisionnements				
		En-cours de production de biens				
		En-cours de production de services				
		Produits finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)(4)	Créances Clients et Comptes rattachés	4 711 988	3 925 279	786 709	562 902
		Autres créances	79 498		79 498	107 769
		Charges constatées d'avance	6 505		6 505	34 945
		Capital souscrit appelé, non versé				
		TOTAL	4 797 992	3 925 279	872 712	705 617
	VMP	Actions propres				
		Autres titres				
	Divers	Instruments financiers à terme et jetons détenus				
		Disponibilités	1 506 777		1 506 777	1 883 014
		TOTAL	1 506 777		1 506 777	1 883 014
		Total de l'actif circulant (IV)	6 304 769	3 925 279	2 379 489	2 588 631
		Frais d'émission des emprunts (V)				
		Primes de remboursement des emprunts (VI)				
		Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)				
		TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	6 304 770	3 925 279	2 379 490	2 588 632

Renvois : (1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à moins d'un an — 4 797 992
(4) Dont à plus d'un an

Clause de réserve de propriété : Immobilisations | Stocks | Créances clients

Edité à partir de Loop V5.49.0

Bilan Passif

	Passif	Au 31/12/2025	Au 31/12/2024
Capitaux propres	Capital (dont versé : 40 000)	40 000	40 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	Réserves :		
	Réserve légale	4 000	4 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	108 252	
	Report à nouveau		8 926
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		-1 000 000
	Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-668 083	1 099 326
	Situation nette avant répartition	-515 831	152 252
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres (I)	**-515 831**	**152 252**
Aut. fonds propres	Montant des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres (I bis)		
Provisions	Provisions pour risques		465 785
	Provisions pour charges		
	Total des provisions (II)		**465 785**
Dettes (2)	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
	Emprunts et dettes financières diverses (1)	1 450 000	1 450 000
	Instruments financiers à terme		
	Total des emprunts et dettes assimilées	***1 450 000***	***1 450 000***
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 239	406 420
	Dettes fiscales et sociales	895 082	114 174
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	445 000	
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes (III)	**2 895 321**	**1 970 594**
	Écarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I+I bis+II+III+IV)	**2 379 490**	**2 588 632**
Renvois	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	(1) Dont emprunts participatifs		
	(2) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	1 445 321	520 594

Edité à partir de Loop V5.49.0

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits d'exploitation	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	3 459 494		3 459 494	2 504 553
	Montant net du chiffre d'affaires	**3 459 494**		**3 459 494**	**2 504 553**
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions				
	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			465 785	
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
	Autres produits				
	Total des produits d'exploitation (I)			**3 925 279**	**2 504 553**
Charges d'exploitation	Achats de marchandises				
	Variation de stocks				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (1)			534 286	553 631
	Impôts, taxes et versements assimilés			153 530	187 398
	Salaires				
	Cotisations sociales				
	Dotations aux amortissements et aux dépréciations :				
	Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
	Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
	Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			3 925 279	
	Dotations aux provisions				
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
	Autres charges				0
	Total des charges d'exploitation (II)			**4 613 096**	**741 030**
	1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			**-687 816**	**1 763 523**
QP sur opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers	De participations (2)				
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
	Autres intérêts et produits assimilés (2)			12 280	75 800
	Reprises sur dépréciations et provisions				
	Différences positives de change				
	Produits des cessions d'immobilisations financières				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des produits financiers (V)			**12 280**	**75 800**
Charges financières	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
	Intérêts et charges assimilées (3)				
	Différences négatives de change				
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie				
	Total des charges financières (VI)				
	2. RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			**12 280**	**75 800**
	3. RÉSULTAT COURANT avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)			**-675 535**	**1 839 324**

Edité à partir de Loop V5.49.0

Compte de résultat

		Du 01/01/2025 Au 31/12/2025 12 mois	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois
Produits exceptionnels (4)	(VII)	7 452	
Charges exceptionnelles (5)	(VIII)		465 785
4. RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(VII - VIII)	7 452	-465 785
Participation des salariés aux résultats	(IX)		
Impôt sur les bénéfices	(X)		274 213
Total des produits (I + III + V + VII)		3 945 012	2 580 354
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)		4 613 096	1 481 028
BÉNÉFICE OU PERTE		-668 083	1 099 326

(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

(4) Dont
- Produits afférents à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

(5) Dont
- Charges afférentes à des exercices antérieurs
- Incidence après impôt des corrections d'erreurs

Edité à partir de Loop V5.49.0

Annexe aux Etats Financiers

Ce document fait partie intégrante des états financiers de l'exercice 2025 arrêtés par le président de la société le 6 juillet 2026. Ceux-ci comprennent le bilan dont le total est de 2 379 490 € et le compte de résultat, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat net négatif de 668 083 €.
L'exercice a une durée de douze mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Les notes ou tableaux annexés font partie intégrante des comptes annuels.

Note 1 - Faits significatifs de l'exercice

La société possède un seul bien immobilier donné en location et dont le bail a expiré en octobre 2024. Le locataire avait informé la société en décembre 2023 qu'il donnait congé de son bail, qu'il ne souhaitait pas reconduire le bail et qu'il renonçait à son droit de premier refus.

La société a signé en décembre 2023 avec une société immobilière de premier plan une promesse unilatérale de vente de ce site immobilier, exerçable postérieurement à la libération du site et assortie de conditions suspensives usuelles.

A l'échéance du bail en octobre 2024, les conditions requises pour la fin du bail, notamment la procédure de cessation d'activité applicable aux sites classés ICPE soumis à autorisation n'étaient pas remplies du fait du locataire, et la remise des clés n'est pas intervenue. Le locataire est donc resté en place, conformément au bail.

Au début du mois de février 2025, le locataire a quitté le site de son seul chef et a engagé des actions juridiques pour obtenir la saisie conservatoire et la récupération du dépôt de garantie attaché au bail.
Suite à cette action, il a obtenu la saisie conservatoire du montant de ce dépôt de garantie.

2SEG a exercé une action reconventionnelle visant :
- A faire constater par le tribunal que, faute pour le locataire d'avoir accompli toutes les actions à sa charge, notamment la finalisation de la procédure de cessation d'activité, le bail reste en vigueur,
- A obtenir le paiement par le locataire des indemnités d'occupation prévues au bail et dues depuis la fin du bail et le remboursement de l'ensemble des frais à charge du locataire (gardiennage, entretien, fiscalité, obligations légales diverses) que 2SEG a du supporter du fait de la carence du locataire.

Une décision judiciaire est attendue en septembre 2026.

Les actions du locataire relatives à la cessation d'activité ont partiellement avancé mais ne sont pas achevées à ce jour. La fin du processus de cessation d'activité, marquée par la publication d'arrêtés préfectoraux, devrait, sans certitude, intervenir d'ici la fin de l'année

2026.

En raison des frais importants à supporter par 2SEG du fait de la carence de son locataire et de la saisie conservatoire du dépôt de garantie, la société a du recourir à des avances en compte courant importantes de la part de son actionnaire majoritaire.

Une fois le processus de cessation d'activité achevé et l'ensemble des conditions suspensives convenues avec l'acquéreur rempli, qui comprennent essentiellement les opérations liées au processus de cessation d'activité, la vente devrait pouvoir intervenir.

A l'issue de cette vente, la société ne disposera plus d'actif immobilier et une dissolution avec liquidation amiable est envisagée.

A l'exception de cet élément, la société n'a rencontré aucun événement particulier au cours de l'exercice.

Note 2 – Evénements postérieurs à la clôture

Il n'est pas intervenu depuis la clôture de l'exercice 2025 d'événement susceptible d'altérer les comptes présentés ni d'en modifier la compréhension ou les perspectives d'activité.

Le contentieux engagé par notre locataire est toujours en cours et une décision est attendue en septembre 2026.

Note 3 - Principes et méthodes comptables

L'élaboration et la présentation des comptes annuels ont été effectuées conformément aux règles en vigueur. L'application des conventions générales s'est faite dans le respect du principe de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices et de continuité d'exploitation.

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement ANC n° 2014-03 relatif au Plan Comptable Général adopté par l'Autorité des Normes Comptables (ANC) en date du 5 juin 2014 et publié au Journal Officiel du 15 octobre 2014 et modifié par le règlement ANC n° 2022-06 du 04 novembre 2022.

Les éléments inscrits en comptabilité ont été évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentés dans les notes ci-jointes.

Changement de règlementation comptable

A compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, la société applique le nouveau plan comptable issu du règlement de l'Autorité des Normes Comptables relatif à la modernisation des états financiers ANC 2022-06.

Cette première application, analysée comme un changement de méthode comptable, a principalement conduit à des adaptations de présentation des états financiers, sans remise

en cause des méthodes d'évaluation antérieurement retenues et à reclasser en résultat d'exploitation des éléments antérieurement comptabilisés en résultat exceptionnel, tels que les provisions pour risques.

Note 4 – Immobilisations

En K€	Déc 2024	Acqui-sitions	Virement	Cession	Rebut	Déc 2025	Valeur origine
Recherche et développement							
Autres incorporels							
Total incorporels	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Terrains (*)	0	0				0	
Constructions	0	0				0	
Constructions, installations, agencements							
Installations techniques, matériel industriel							
Installations générales, Agencement							
Matériel de Transport							
Matériel de bureau							
Immobilisations en cours							
Avances et acomptes							
Total corporels	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Prêts et autres immobilisations financières	0		0	0	0	0	**0**
Total immobilisations financières	**0**		**0**	**0**		**0**	
Total immobilisé	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

(*) La société détient à titre d'immobilisations, pour une valeur de 1€, les biens immobiliers résultant de la levée d'option d'achat exercée en décembre 2018.

Note 5 – créances

En K€	Fin 2025			Rappel fin 2024
	Total	dont à moins d'un an	dont à plus d'un an	
Créances clients	4 712	4 712	-	563
Créances fiscales	79	79	-	108
Autres créances	-	-	-	-
Total créances	**4 791**	**4 791**	**-**	**671**

Les créances sur le locataire ont fait l'objet d'une provision pour risque de 3 459 K€ en raison de l'absence de paiements intervenus et du contentieux en cours.

Note 6 – comptes de régularisation actif

Détail des charges constatées d'avance :

En K€	période	exploitation	financier	exceptionnel
-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-

Note 7 – Capitaux propres

Capital social	Nombre de titres			Valeur nominale en euros
	A l'ouverture	Créés en 2025	A la clôture	
Actions ordinaires	4 000	0	4 000	10.00
Valeur (en K€)	**40**	**0**	**40**	

Note 8 – comptes de régularisation passif

Détail des produits constatés d'avance

En K€	Période	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Loyer	2026	-	-	-
Total		**-**	**-**	**-**

Note 9 – Autres informations

Détail des factures non parvenues

En K€	Montant
Deloitte mission 2025	12
Laborde PV AG 2025	3
MB Associés travaux 2025	11
Vattenfall (électricité)	5
Total	**31**

10 - Echéance des dettes

(en K€)	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an et moins de 5 ans
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit à plus d'un an à l'origine	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers (dépôt de garantie)	1 450	1 450	-
Autres dettes - Compte courant d'actionnaire	445	445	
Fournisseurs et comptes rattachés	105	105	-
CVAE	3	3	-
Taxe sur valeur ajoutée	785	785	-
Etat – taxe foncière	106	106	-
Produits constatés d'avance	-	-	-
Total	**2 894**	**2 894**	**-**

Comme il est indiqué plus haut, le dépôt de garantie associé au bail – 1 450 K€) a fait l'objet d'une saisie conservatoire et a été de ce fait rendu indisponible.