

RCS : LYON

Code greffe : 6901

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de LYON atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1955 B 00140

Numéro SIREN : 955 501 408

Nom ou dénomination : SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES

Ce dépôt a été enregistré le 15/11/2023 sous le numéro de dépôt B2023/042542

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 LYON
955 501 408 RCS LYON

BILAN ET COMPTES ANNUELS

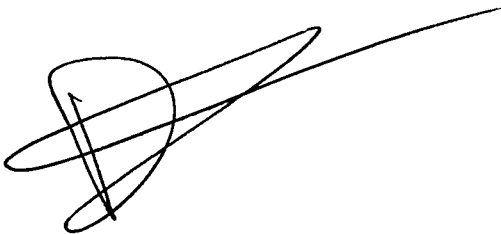
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE



Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	361 572	569 476	598 007
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 218	15 095	123	1 099
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 034 512		6 034 512	6 034 512	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	15		15	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200	
	TOTAL (II)	7 084 186	376 667	6 707 519	6 737 027
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	322 409	94 991	227 417	95 018	
Autres créances	9 246 398		9 246 398	8 466 662	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	78 519		78 519	78 519	
DISPONIBILITES	1 776 218		1 776 218	2 239 070	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 005		1 005	1 005
	TOTAL (III)	16 521 867	94 991	16 426 876	15 977 592
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	23 606 053	471 658	23 134 395	22 714 619
	(1) dont droit au bail				
	(2) dont immobilisations financières à moins d'un an			2 200	2 200
	(3) dont créances à plus d'un an				

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	6 400 000	6 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	577 868	528 725
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	9 966 642	9 281 182
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	634 979	982 862
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	17 579 489	17 192 769
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	197 303	
	Provisions pour charges		
	Total des provisions	197 303	
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 503 696	2 864 436
	Emprunts et dettes financières divers (3)	2 444 716	2 492 860
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 524	115 590
	Dettes fiscales et sociales	145 311	24 638
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	107 356	24 326	
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	5 357 603	5 521 849
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	23 134 395	22 714 619
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	634 978,80	982 862,36
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 230 634	3 027 767
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	102	116
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

				31/12/2022	31/12/2021
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	799 397		799 397	762 039
	Montant net du chiffre d'affaires	799 397		799 397	762 039
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			5 508	5 246
	Autres produits			594	
Total des produits d'exploitation (1)				805 499	767 285
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			427 363	305 259
	Impôts, taxes et versements assimilés			90 717	52 340
	Salaires et traitements				
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			29 507	32 243
- charges d'exploitation à répartir					
Dotations aux dépréciations :					
- sur immobilisations					
- sur actif circulant			20 277	30 934	
Dotations aux provisions			197 303		
Autres charges			35 027	35 799	
Total des charges d'exploitation (2)				800 194	456 575
RESULTAT D'EXPLOITATION				5 305	310 711

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

		31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION		5 305	310 711
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée	54 872	65 633
	Perte supportée ou bénéfice transféré		105 166
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'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	911 968	914 317
	Total des produits financiers	911 968	914 317
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	65 109	47 761
	Total des charges financières	65 109	47 761
RESULTAT FINANCIER		846 859	866 556
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		907 037	1 137 734
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	7 152	
	Total des charges exceptionnelles	7 152	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(7 152)	
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		264 906	154 872
TOTAL DES PRODUITS		1 772 339	1 747 235
TOTAL DES CHARGES		1 137 361	764 373
RESULTAT DE L'EXERCICE		634 979	982 862
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		911 968	914 317
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		29 712	15 548

ANNEXE

Comptes arrêtés au : 31/12/2022

Notes N°	Annexe au bilan et compte de résultat	Informations	
		Produites	Non produites
	1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES	X	
	2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE	X	
	3 - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AUX COMPTES DE RESULTAT		
1	Etat de l'actif immobilisé	X	
2	Etat des amortissements	X	
3	Etat des provisions	X	
4	Etat des échéances, créances et dettes	X	
5	Etat des variations des capitaux propres	X	
6	Informations et commentaires sur:		
	1 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		X
	2 Provision spéciale de réévaluation		X
	3 Frais d'établissement		X
	4 Frais de recherche appliquée et de développement		X
	5 Fonds commercial		X
	6 Intérêts immobilisés		X
	7 Intérêts sur éléments actif circulant		X
	8 Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		X
	9 Avances aux dirigeants		X
	10 Produits à recevoir	X	
	11 Charges à payer	X	
	12 Charges et Produits constatés d'avance	X	
	13 Charges à répartir sur plusieurs exercices		X
	14 Composition du capital social	X	
	15 Parts bénéficiaires		X
	4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS		
7	Crédit bail		X
8	Engagements financiers	X	
9	Dettes garanties par des sûretés réelles	X	
10	Effectif moyen		X
11	Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société	X	
12	Liste des filiales et participations	X	

Annexe - Eléments 2

<p style="text-align: center;">FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE</p>

Comptes arrêtés au : 31/12/2022

Au cours de l'exercice 2022, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé une distribution de dividendes à hauteur de 0,25 € par action, soit un total de 248 259 €. Cette somme a été mise en paiement en septembre 2022.

Au 31/12/2022, la société a constaté une provision pour risque de 197 302,69 € correspondant aux taxes à payer pour la fin du régime de faveur de l'immeuble CHEMIN DU PLATEAU à DARDILLY arrivant à échéance en 05/2023.

Evènements post-clôture

Néant

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2022, arrêtés en date du 31 mars 2023, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de 23 134 395 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 1 772 339 euros et un total charges de 1 137 361 euros, dégageant ainsi un résultat de 634 979 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2022 et finit le 31/12/2022.

Il a une durée de 12 mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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 le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- 50 ans pour les caves et parkings
- sur les bâtiments décomposition par composant :
 - 50 ans pour le Gros Oeuvre
 - 5 ans pour les Agencements
 - 20 ans pour les Façades/Etanchéité
 - 15 ans pour les Installations Générales & Techniques
- Agencements & Matériels Informatiques : 5 à 7 ans
- Mobiliers : 3 ans

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une immobilisation financière est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de l'actif net réévalué de la filiale.

Stocks et en cours

Ils ont été évalués comme il est de coutume dans l'activité marchand de biens, c'est à dire lot par lot.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituent des passifs dont les échéances ou les montants ne sont pas fixés de façon précise. Elles résultent d'une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elles provoqueront une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Parties liées

La société ne réalise pas de transaction, avec des parties liées, qui sont conclues à des conditions anormales de marché.

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2022, à 19.094 € HT.

Résultats comptables des filiales

SNPI dispose de filiales détenues directement et de filiales détenues indirectement par l'intermédiaire de la SCI SB IMMOBILIER.

La remontée des résultats comptables dans SNPI présente la particularité d'être décalée d'une année pour les filiales détenues directement et de deux années pour les filiales détenues indirectement.

Au cours du prochain exercice, en 2023, les résultats 2022 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 1 142 351 euros.

Pour l'exercice 2024, les résultats 2022 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 225 779 euros.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains	101 193					101 193
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement	931 048					931 048
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	15 218					15 218
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 459					1 047 459
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	6 034 512					6 034 512
Autres titres immobilisés	15					15
Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727					6 036 727
TOTAL	7 084 186					7 084 186

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	333 040	28 531		361 572
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	14 119	976		15 095
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	347 159	29 507		376 667	
TOTAL		347 159	29 507		376 667

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros

	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
PROVISIONS REGLEMEENTEES				
Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Provisions pour amortissements dérogatoires				
Provisions fiscales pour prêts d'installation				
Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
Pour litiges				
Pour garanties données aux clients				
Pour pertes sur marchés à terme				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes de change				
Pour pensions et obligations similaires				
Pour impôts				
Pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres		197 303		197 303
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		197 303		197 303
PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
Sur stocks et en-cours				
Sur comptes clients	74 714	20 277		94 991
Autres				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	74 714	20 277		94 991
TOTAL GENERAL	74 714	217 580		292 294
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles		217 580		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	99 047	99 047	
	Autres créances clients	223 362	223 362	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéficiés			
	Taxes sur la valeur ajoutée	46 524	46 524	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	6 265 209	6 265 209	
Débiteurs divers	2 934 665	2 934 665		
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
TOTAL DES CREANCES		9 572 012	9 572 012	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	102	102		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	2 503 594	376 625	1 276 235	850 734
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	56 336	56 336		
	Fournisseurs et comptes rattachés	156 524	156 524		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéficiés	118 801	118 801		
	Taxes sur la valeur ajoutée	26 510	26 510		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	2 388 381	2 388 381			
Autres dettes	107 356	107 356			
Dettes représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		5 357 603	3 230 634	1 276 235	850 734
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	366 037				
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros

	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	528 725	49 143			577 868
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 281 182	685 460			9 966 642
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	982 862	(982 862)		634 979	634 979
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	17 192 769	(248 259)		634 979	17 579 489

Date de l'assemblée générale 22/06/2022

Dividendes attribués 248 259

¹ dont dividende provenant du résultat n-1 248 259

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 16 944 510

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 16 944 510

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 386 720

6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	3 944
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	155 270
Disponibilités	
TOTAL	159 214

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 369
Emprunts et dettes financières divers	29 712
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	150 319
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	78 798
TOTAL	268 198

6 -12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)		
Nature	Charges	Produits
Charges et produits d'exploitation	1 005	
Charges et produits financiers		
Charges et produits exceptionnels		
TOTAL	1 005	0

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000 000	6,4
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 000 000	6,4

8 - ENGAGEMENTS FINANCIERS	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-9 et 24-16)	
Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
SCI GEI 2018 - caution prêt CACE	2 700 000
SCI GEI 2018 - caution prêt CASRA	2 700 000
Engagements en matière de pensions:	
Autres engagements donnés:	
TOTAL	5 400 000
Dont concernant	
Les dirigeants	
Les filiales	5 400 000
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Dont engagements assortis de sûretés réelles	

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	85 135	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	84 419	
BPI France	258 106	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	2 066 667	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	2 494 327	

11 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

Dénomination sociale	Adresse du siège social	Forme	RCS	Informations
CMJ HOLDINGS	2 Bd Grande-Duchesse Charlotte L-1330 Luxembourg	SA	RCS Luxembourg B111733	Consolidation selon le référentiel applicable au Luxembourg

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)

Filiales et participations		Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu)	31/12/2022			
SCI LE PRESTIGE 1		26 908	95,00%	24 908
SCI LE PRESTIGE 2		-670	95,00%	-2 670
SCI SB IMMOBILIER		314 952	99,90%	299 708
SCI LE PRESIDENT CONDORCET		1 170 938	99,93%	919 413
SCI SAINT MARTIN		125 532	100,00%	64 552
SCI PIERRISSIMO LY 90 01		4 450	99,00%	3 450
SCI DOCKS 58		2 604 902	89,00%	23 937
SCI GEI 2018		-75 392	99,99%	-182 641
SNC V-BRA 2018		-144	99,90%	-6
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN		-21 419	28,57%	-12 668

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 LYON
955 501 408 RCS LYON

AFFECTATION DU RESULTAT
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 15 JUIN 2023
EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en accord avec l'associé commandité, d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 634 978,80 euros ainsi qu'il suit :

- Bénéfice de l'exercice 634 978,80 euros
- Au poste « Réserve Légale » 31 748,94 euros
- Le solde 603 229,86 euros

Au poste « Autres Réserves ».

Il est précisé que l'associé commandité gérant se déclare pleinement rempli de ses droits au titre de l'affectation du résultat ainsi proposée.

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE EN €	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT EN €
31 décembre 2021	248 259 €	8 499,25 €
31 décembre 2020	248 259 €	8 499,25 €
31 décembre 2019	/	/

Vote CONTRE :

- Vote par correspondance : _____/_____
- Pouvoirs : _____/_____
- Vote en séance : _____/_____

Total des votes CONTRE : _____/_____

ABSTENTIONS :

- Vote par correspondance : _____/_____
- Pouvoirs : _____/_____
- Vote en séance : _____/_____

Total des ABSTENTIONS : _____/_____

Vote POUR :

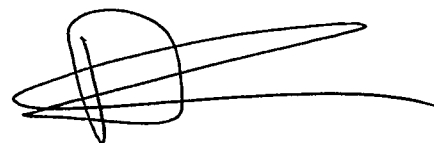
- Vote par correspondance : 21 / _____

- Pouvoirs :
- Vote en séance :
Total des votes POUR :

5911 /
1868 268 /
1874 200 /

Cette résolution est en conséquence adoptée

Extrait certifié conforme
La gérance
Sté L2F Valorisation
M. Jean Douvre

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a long horizontal stroke.

SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBLES
Société en Commandite par Actions au capital de 6.400.000 €
Siège social : 27 Place Bellecour - 69002 Lyon
955 501 408 RCS LYON

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLÉE GENERALE MIXTE
DES ASSOCIES COMMANDITAIRES
DU 15 JUIN 2023

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

Nous vous rappelons que le Conseil de surveillance de votre société est actuellement composé de :

- Monsieur Frédéric FERY,
- Monsieur Gilles FRACHON,
- La Société FINANCIERE DU CENTRE, représentée par Monsieur Vincent LABRUYERE.

Nous vous rappelons également qu'aux termes de l'article L.226-9 du Code de commerce, le Conseil de surveillance assume le contrôle permanent de la gestion de votre société. Il dispose à cet effet des mêmes pouvoirs que les commissaires aux comptes et fait à l'Assemblée Générale Mixte un rapport dans lequel il signale les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes annuels et, le cas échéant, les comptes consolidés de l'exercice.

Ayant été saisi dans le délai légal des documents devant être mis par la gérance à sa disposition, le Conseil de surveillance a pu exercer sa mission de contrôle conformément à la loi et a donc l'honneur de vous présenter son rapport sur la gestion de votre société au cours de l'exercice.

I. - CONCERNANT LA SITUATION DE VOTRE SOCIÉTÉ

Durant l'exercice 2022, la Société SNPI a, directement ou par l'intermédiaire de ses filiales constaté une provision pour risque de 197 302,69 € correspondant aux taxes à payer pour la fin du régime de faveur de l'immeuble CHEMIN DU PLATEAU à DARDILLY.

Nous restons vigilants à l'évolution de notre environnement économique afin d'adapter au mieux nos décisions stratégiques nous permettant d'assurer la continuité de notre activité.

II. - CONCERNANT LES COMPTES DE L'EXERCICE

Après avoir pris connaissance des comptes sociaux et des documents comptables et avoir notamment vérifié les livres, la caisse, le portefeuille et les valeurs de la société, le Conseil de surveillance n'a pas de commentaire particulier à faire, et n'a relevé, au cours de ses vérifications et contrôle aucune irrégularité ou inexactitude dans les comptes présentés par la gérance.

Le conseil ne voit donc pas d'objection aux propositions de la gérance faites à l'Assemblée générale concernant l'affectation des résultats de l'exercice.

Fait à Lyon
Le 31 mai 2023

Le Conseil de surveillance
Représenté par M. Gilles Frachon

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be 'G. Frachon'. The signature is written over a horizontal line that extends across the width of the text.



Avvens Audit



*Certifié Conforme
Renaud COLAS*

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

Société en Commandite par Actions au capital de 6 400 000 euros
27 Place Bellecour
69002 LYON
R.C.S Lyon : 955 501 408

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

Avvens Audit est membre du groupe Avvens
Siège social : Immeuble le Saphir - 14 Quai du Commerce - CP 113 - 69009 LYON
Tél. +33 (0)4 72 85 75 00 - www.crowe-avvens.fr
Société de commissariat aux comptes inscrite à LYON
S.A. au capital de 150 000 euros - RCS LYON 305 446 577 - TVA Intracommunautaire FR48305446577

SCA S.N.P.I.
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022



SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

SCA au capital de 6 400 000 euros

27 Place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

A l'Assemblée Générale de la Société Nationale de Propriété d'Immeuble,

1. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Nationale de Propriété d'Immeuble, relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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.

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre mission d'audit selon la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L. 823-12-1 du Code de commerce. 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

SCA S.N.P.I.
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022



3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les autres participations dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2022 s'établit à 6.034.512 euros sont évaluées à leur coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leur valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables - Participation, autres titres immobilisés » de l'annexe.

Dans le cadre de nos appréciations des estimations significatives, nous avons vérifié le caractère approprié de l'évaluation à leur valeur d'inventaire sur la base des éléments qui nous ont été communiqués et nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

4. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L. 823-12-1 du Code de commerce.

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 gérant et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Nous attestons de l'existence, dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise du Conseil de Surveillance, des informations requises par l'article L.225-37-4 du Code de commerce.

5. 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

SCA S.N.P.I.
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022



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 Gérant.

6. 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 à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L. 823-12-1 du Code de commerce 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. 823-10-1 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.


Une description plus détaillée de nos responsabilités de Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Lyon, le 29 mai 2023

Avvens Audit

Membre de Crowe Global

Commissaire aux comptes

DocuSigned by:

F0AF3F74BC85411...

Romuald COLAS
Associé

SCA S.N.P.I.
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022



Annexe

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L. 823-12-1 du Code de commerce, 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.

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Etat exprimé en euros					
Capital souscrit non appelé (1)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	361 572	569 476	598 007
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 218	15 095	123	1 099
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 034 512		6 034 512	6 034 512	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	15		15	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200	
TOTAL (II)		7 084 186	376 667	6 707 519	6 737 027
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	322 409	94 991	227 417	95 018
	Autres créances	9 246 398		9 246 398	8 466 662
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	78 519		78 519	78 519	
DISPONIBILITES	1 776 218		1 776 218	2 239 070	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 005		1 005	1 005
	TOTAL (III)	16 521 867	94 991	16 426 876	15 977 592
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		23 606 053	471 658	23 134 395	22 914 619
(1) dont droit au bail				2 200	2 200
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an					
(3) dont créances à plus d'un an					



Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2022

31/12/2021

		31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecart de réévaluation	6 400 000	6 400 000
	RESERVES		
	Réserve légale	577 868	528 725
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	9 966 642	9 281 182
	Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	634 979	982 862	
Subventions d'investissement Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	17 579 489	17 192 769
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges	197 303	
	Total des provisions	197 303	
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 503 696	2 864 436
	Emprunts et dettes financières divers (3)	2 444 716	2 492 860
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 524	115 590
	Dettes fiscales et sociales	145 311	24 638
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	107 356	24 326	
Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes	5 357 603	5 521 849
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	23 134 395	22 714 619
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	634 978,80	982 862,36
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		3 230 634	3 027 767
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		102	116
(3) Dont emprunts participatifs			



Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2022

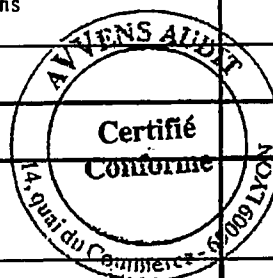
31/12/2021

		France	Exportation	12 mois	12 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises					
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)	799 397		799 397	762 039	
	Montant net du chiffre d'affaires	799 397		799 397	762 039	
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			5 508 594	5 246	
Total des produits d'exploitation (1)				805 499	767 285	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock					
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock					
	Autres achats et charges externes			427 363	305 259	
	Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant			90 717	52 340	
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			29 507	32 243	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant			20 277	30 934	
	Dotations aux provisions			197 303		
	Autres charges			35 027	35 799	
	Total des charges d'exploitation (2)				800 194	456 575
	RESULTAT D'EXPLOITATION				5 305	310 711



Compte de Résultat 2/2

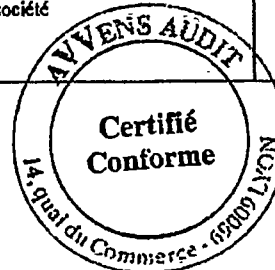
		Etat exprimé en euros	31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION			5 305	310 711
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		54 872	65 633 105 166
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) 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		911 968	914 317
	Total des produits financiers		911 968	914 317
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		65 109	47 761
	Total des charges financières		65 109	47 761
RESULTAT FINANCIER			846 859	866 556
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			907 037	1 137 734
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			
	Total des produits exceptionnels			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		7 152	
	Total des charges exceptionnelles		7 152	
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(7 152)	
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES			264 906	154 872
TOTAL DES PRODUITS			1 772 339	1 747 235
TOTAL DES CHARGES			1 137 361	764 373
RESULTAT DE L'EXERCICE			634 979	982 862
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs				
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs				
(3) dont produits concernant les entreprises liées			911 968	914 317
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			29 712	15 548



ANNEXE

Comptes arrêtés au : 31/12/2022

Notes N°	Annexe au bilan et compte de résultat	Informations	
		Produites	Non produites
	1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES	X	
	2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE	X	
	3 - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AUX COMPTES DE RESULTAT		
1	Etat de l'actif immobilisé	X	
2	Etat des amortissements	X	
3	Etat des provisions	X	
4	Etat des échéances, créances et dettes	X	
5	Etat des variations des capitaux propres	X	
6	Informations et commentaires sur:		
	1 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		X
	2 Provision spéciale de réévaluation		X
	3 Frais d'établissement		X
	4 Frais de recherche appliquée et de développement		X
	5 Fonds commercial		X
	6 Intérêts immobilisés		X
	7 Intérêts sur éléments actif circulant		X
	8 Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		X
	9 Avances aux dirigeants		X
	10 Produits à recevoir	X	
	11 Charges à payer	X	
	12 Charges et Produits constatés d'avance	X	
	13 Charges à répartir sur plusieurs exercices		X
	14 Composition du capital social	X	
	15 Parts bénéficiaires		X
	4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS		
7	Crédit bail		X
8	Engagements financiers	X	
9	Dettes garanties par des sûretés réelles	X	
10	Effectif moyen		X
11	Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société	X	
12	Liste des filiales et participations	X	



**FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE
ET EVENEMENTS POST-CLOTURE**

Comptes arrêtés au : 31/12/2022

Au cours de l'exercice 2022, l'Assemblée Générale des actionnaires a décidé une distribution de dividendes à hauteur de 0,25 € par action, soit un total de 248 259 €. Cette somme a été mise en paiement en septembre 2022.

Au 31/12/2022, la société a constaté une provision pour risque de 197 302,69 € correspondant aux taxes à payer pour la fin du régime de faveur de l'immeuble CHEMIN DU PLATEAU à DARDILLY arrivant à échéance en 05/2023.

Evénements post-clôture

Néant



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2022, arrêtés en date du 31 mars 2023, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de 23 134 395 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 1 772 339 euros et un total charges de 1 137 361 euros, dégageant ainsi un résultat de 634 979 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2022 et finit le 31/12/2022.
Il a une durée de 12 mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

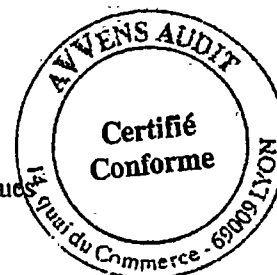
Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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 le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- 50 ans pour les caves et parkings
- sur les bâtiments décomposition par composant :
 - 50 ans pour le Gros Oeuvre
 - 5 ans pour les Agencements
 - 20 ans pour les Façades/Etanchéité
 - 15 ans pour les Installations Générales & Techniques
- Agencements & Matériels Informatiques : 5 à 7 ans
- Mobiliers : 3 ans



Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une immobilisation financière est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction de l'actif net réévalué de la filiale.

Stocks et en cours

Ils ont été évalués comme il est de coutume dans l'activité marchand de biens, c'est à dire lot par lot.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituent des passifs dont les échéances ou les montants ne sont pas fixés de façon précise. Elles résultent d'une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elles provoqueront une sortie de ressources sans contrepartie au moins équivalente.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Parties liées

La société ne réalise pas de transaction, avec des parties liées, qui sont conclues à des conditions anormales de marché.

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2022, à 19.094 € HT.

Résultats comptables des filiales

SNPI dispose de filiales détenues directement et de filiales détenues indirectement par l'intermédiaire de la SCI SB IMMOBILIER.

La remontée des résultats comptables dans SNPI présente la particularité d'être décalée d'une année pour les filiales détenues directement et de deux années pour les filiales détenues indirectement.

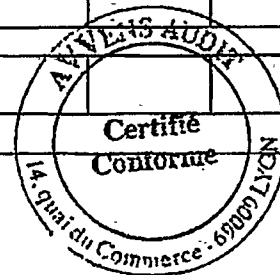
Au cours du prochain exercice, en 2023, les résultats 2022 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 1 142 351 euros.

Pour l'exercice 2024, les résultats 2022 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 225 779 euros.



Immobilisations

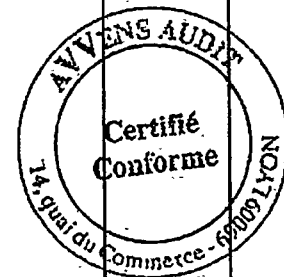
Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022
			Augmentations		Diminutions		
			Révaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	101 193					101 193
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement	931 048					931 048
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier	15 218					15 218
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 459					1 047 459	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	6 034 512					6 034 512
	Autres titres immobilisés	15					15
	Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727					6 036 727
TOTAL		7 084 186					7 084 186



Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	333 040	28 531		361 572
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	14 119	976		15 095
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	347 159	29 507		376 667	
TOTAL		347 159	29 507		376 667

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							



Provisions

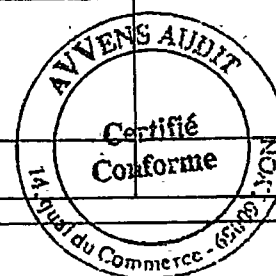
Etat exprimé en euros

	Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2022
PROVISIONS REGLEMEENTES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers			
	Provisions pour investissement			
	Provisions pour hausse des prix			
	Provisions pour amortissements dérogatoires			
	Provisions fiscales pour prêts d'installation			
	Provisions autres			
PROVISIONS REGLEMEENTES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges			
	Pour garanties données aux clients			
	Pour pertes sur marchés à terme			
	Pour amendes et pénalités			
	Pour pertes de change			
	Pour pensions et obligations similaires			
	Pour impôts			
	Pour renouvellement des immobilisations			
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres		197 303		197 303
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		197 303		197 303
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières			
	Sur stocks et en-cours			
	Sur comptes clients	74 714	20 277	
	Autres			
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	74 714	20 277	
TOTAL GENERAL	74 714	217 580		292 294

Dont dotations et reprises {
- d'exploitation
- financières
- exceptionnelles

217 580

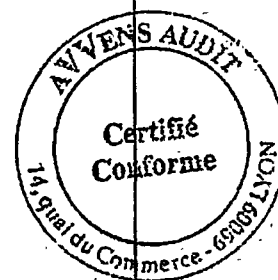
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.



Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	99 047	99 047	
	Autres créances clients	223 362	223 362	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	46 524	46 524	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
Groupe et associés (2)	6 265 209	6 265 209		
Débiteurs divers	2 934 665	2 934 665		
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
	TOTAL DES CREANCES	9 572 012	9 572 012	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes et de crédit à 1 an max. à l'origine (1)	102	102		
	Emp. dettes et de crédit à plus 1 an à l'origine (1)	2 503 594	376 625	1 276 235	850 734
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	56 336	56 336		
	Fournisseurs et comptes rattachés	156 524	156 524		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	118 801	118 801		
	Taxes sur la valeur ajoutée	26 510	26 510		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	2 388 381	2 388 381		
	Autres dettes	107 356	107 356		
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL DES DETTES	5 357 603	3 230 634	1 276 235	850 734
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		366 037			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					



Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	528 725	49 143			577 868
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 281 182	685 460			9 966 642
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	982 862	(982 862)		634 979	634 979
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	17 192 769	(248 259)		634 979	17 579 489

Date de l'assemblée générale 22/06/2022

Dividendes attribués 248 259

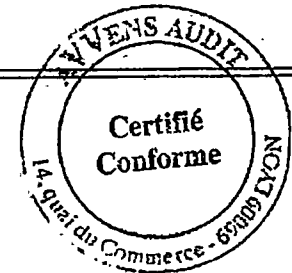
¹ dont dividende provenant du résultat n-1 248 259

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 16 944 510

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 16 944 510

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 386 720

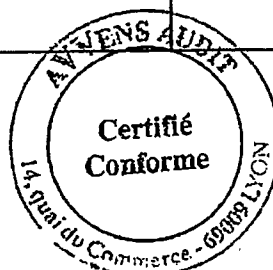


6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	3 844
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	155 270
Disponibilités	
TOTAL	159 214

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 369
Emprunts et dettes financières divers	29 712
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	150 319
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	78 798
TOTAL	268 198

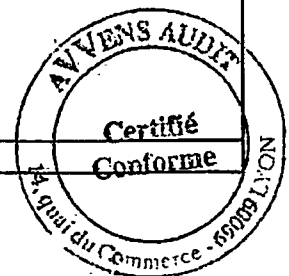
6 -12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)		
Nature	Charges	Produits
Charges et produits d'exploitation	1 005	
Charges et produits financiers		
Charges et produits exceptionnels		
TOTAL	1 005	0

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000 000	6,4
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 000 000	6,4



8 - ENGAGEMENTS FINANCIERS	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8 et 24-16)	
Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
SCI GEI 2018 - caution prêt CACE	2 700 000
SCI GEI 2018 - caution prêt CASRA	2 700 000
Engagements en matière de pensions:	
Autres engagements donnés:	
TOTAL	5 400 000
Dont concernant	
Les dirigeants	
Les filiales	5 400 000
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Dont engagements assortis de sûretés réelles	

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	85 135	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	84 419	
BPI France	258 106	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	2 066 667	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	2 484 327	



11 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES ,				
Dénomination sociale	Adresse du siège social	Forme	RCS	Informations
CMJ HOLDINGS	2 Bd Grande-Duchesse Charlotte L-1330 Luxembourg	SA	RCS Luxembourg B111733	Consolidation selon le référentiel applicable au Luxembourg

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)				
Filiales et participations		Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu) 31/12/2022				
	SCI LE PRESTIGE 1	28 908	95,00%	24 908
	SCI LE PRESTIGE 2	-670	95,00%	-2 670
	SCI SB IMMOBILIER	314 952	99,90%	289 708
	SCI LE PRESIDENT CONDORCET	1 170 938	99,93%	919 413
	SCI SAINT MARTIN	125 532	100,00%	64 552
	SCI PIERRISSIMO LY 90 01	4 450	99,00%	3 450
	SCI DOCKS 58	2 604 902	89,00%	23 937
	SCI GEI 2018	-75 392	99,99%	-182 641
	SNC V-BRA 2018	-144	99,90%	-6
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
	SNC FONCIERE SAINT GERMAIN	-21 419	28,57%	-12 668

