

36 MARBEUF SAS

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE



COMPTES ANNUELS au 31/12/2023

- *Bilan actif-passif*
- *Compte de résultat*
- *Annexe*
- *Détail des comptes bilan actif passif*
- *Détail Compte de résultat*

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	3 235 866		3 235 866	2 821 887		413 979	14.67
Chiffre d'affaires NET	3 235 866		3 235 866	2 821 887		413 979	14.67
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			811 521	547 297		264 224	48.28
Autres produits			3	2		1	82.05
Total des Produits d'exploitation (I)			4 047 390	3 369 186		678 205	20.13
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements			6 050	26 890		32 940	122.50
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			673 518	540 918		132 600	24.51
Impôts, taxes et versements assimilés			263 919	225 579		38 340	17.00
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			809 219	805 192		4 027	0.50
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 884 536			1 884 536	
Dotations aux provisions							
Autres charges			752	2		750	NS
Total des Charges d'exploitation (II)			3 625 894	1 598 582		2 027 312	126.82
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			421 496	1 770 604		1 349 107	76.19
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2023	12	31/12/2022	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	24	969	798		24 170	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	24	969	798		24 170	NS
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	810	519	376 555		433 964	115.25
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	810	519	376 555		433 964	115.25
2. Résultat financier (V-VI)	785	551	375 757		409 794	109.06
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	364	054	1 394 847		1 758 901	126.10
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2	934			2 934	
Total VIII	2	934			2 934	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	2	934			2 934	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)			58 247		58 247	100.00
Total des produits (I+III+V+VII)	4	072 359	3 369 984		702 375	20.84
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4	439 347	2 033 384		2 405 963	118.32
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	366	988	1 336 600		1 703 588	127.46

36 MARBEUF SAS

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE



COMPTES ANNUELS au 31/12/2023

- *Bilan actif-passif*
- *Compte de résultat*
- *Annexe*
- *Détail des comptes bilan actif passif*
- *Détail Compte de résultat*

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297		
	Constructions	28 269 683	8 277 950	19 991 733	20 696 237	704 504	3.40
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours				50 997	50 997	100.00
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations						
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
	Total II	51 485 981	8 277 950	43 208 031	43 963 531	755 500	1.72
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						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	3 533 897	1 884 536	1 649 361	3 336 756	1 687 395	50.57
	Autres créances	853 910		853 910	1 136 617	282 707	24.87
	Capital souscrit - appelé, non versé						
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	2 320 581		2 320 581	1 079 313	1 241 268	115.01
	Charges constatées d'avance (3)						
	Total III	6 708 388	1 884 536	4 823 852	5 552 686	728 834	13.13
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	58 194 368	10 162 486	48 031 882	49 516 217	1 484 335	3.00

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12		Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
						Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321)	28 317 321		28 317 321			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000		50 000			
	Ecarts de réévaluation						
	Réserves						
	Réserve légale	375 327		308 497		66 830	21.66
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	2 069 726		2 069 726			
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	366 988		1 336 600		1 703 588	127.46
	Subventions d'investissement						
	Provisions réglementées						
	Total I	30 445 386		32 082 144		1 636 758	5.10
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
	Total II						
PROVISIONS	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
	Total III						
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	16 008 592		16 296 830		288 239	1.77
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	583 619		436 954		146 666	33.57
	Dettes fiscales et sociales	466 838		472 530		5 692	1.20
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
	Autres dettes	527 448		227 760		299 688	131.58
	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	17 586 497		17 434 073		152 424	0.87
	Ecarts de conversion passif (V)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		48 031 882		49 516 217		1 484 335	3.00

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 2 388 425 1 572 045



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

36 MARBEUF SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

MAZARS

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros – RCS Nanterre 784 824 153

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée

RCS Paris 518 635 602

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'associé unique de la société 36 MARBEUF SAS,

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 36 MARBEUF SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

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 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.

La note A) des « Règles et méthodes comptables » précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans cette note.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations

nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments

collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris la Défense,

DocuSigned by:

DB23D03C885E4FE...

Johan Rodriguez

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)						
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297		
	Constructions	28 269 683	8 277 950	19 991 733	20 696 237	704 504	3.40
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours				50 997	50 997	100.00
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations						
	Créances rattachées à des participations						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières						
Total II		51 485 981	8 277 950	43 208 031	43 963 531	755 500	1.72
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						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	3 533 897	1 884 536	1 649 361	3 336 756	1 687 395	50.57
	Autres créances	853 910		853 910	1 136 617	282 707	24.87
	Capital souscrit - appelé, non versé						
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	2 320 581		2 320 581	1 079 313	1 241 268	115.01
	Charges constatées d'avance (3)						
	Total III	6 708 388	1 884 536	4 823 852	5 552 686	728 834	13.13
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		58 194 368	10 162 486	48 031 882	49 516 217	1 484 335	3.00

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12		Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
						Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321)	28 317 321		28 317 321			
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000		50 000			
	Ecarts de réévaluation						
	Réserves						
	Réserve légale	375 327		308 497		66 830	21.66
	Réserves statutaires ou contractuelles						
	Réserves réglementées						
	Autres réserves						
	Report à nouveau	2 069 726		2 069 726			
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	366 988		1 336 600		1 703 588	127.46
	Subventions d'investissement						
	Provisions réglementées						
	Total I	30 445 386		32 082 144		1 636 758	5.10
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs						
	Avances conditionnées						
	Total II						
PROVISIONS	Provisions pour risques						
	Provisions pour charges						
	Total III						
DETTES (I)	Dettes financières						
	Emprunts obligataires convertibles						
	Autres emprunts obligataires						
	Emprunts auprès d'établissements de crédit						
	Concours bancaires courants						
	Emprunts et dettes financières diverses	16 008 592		16 296 830		288 239	1.77
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours						
	Dettes d'exploitation						
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	583 619		436 954		146 666	33.57
	Dettes fiscales et sociales	466 838		472 530		5 692	1.20
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
	Autres dettes	527 448		227 760		299 688	131.58
	Produits constatés d'avance (1)						
	Total IV	17 586 497		17 434 073		152 424	0.87
	Ecarts de conversion passif (V)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	48 031 882		49 516 217		1 484 335	3.00

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an 2 388 425 1 572 045

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	3 235 866		3 235 866	2 821 887		413 979	14.67
Chiffre d'affaires NET	3 235 866		3 235 866	2 821 887		413 979	14.67
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			811 521	547 297		264 224	48.28
Autres produits			3	2		1	82.05
Total des Produits d'exploitation (I)			4 047 390	3 369 186		678 205	20.13
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements			6 050	26 890		32 940	122.50
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			673 518	540 918		132 600	24.51
Impôts, taxes et versements assimilés			263 919	225 579		38 340	17.00
Salaires et traitements							
Charges sociales							
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			809 219	805 192		4 027	0.50
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			1 884 536			1 884 536	
Dotations aux provisions							
Autres charges			752	2		750	NS
Total des Charges d'exploitation (II)			3 625 894	1 598 582		2 027 312	126.82
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			421 496	1 770 604		1 349 107	76.19
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2023	12	31/12/2022	12	Euros	%
Produits financiers						
Produits financiers de participations (3)						
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)						
Autres intérêts et produits assimilés (3)	24	969	798		24 170	NS
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total V	24	969	798		24 170	NS
Charges financières						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
Intérêts et charges assimilées (4)	810	519	376 555		433 964	115.25
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total VI	810	519	376 555		433 964	115.25
2. Résultat financier (V-VI)	785	551	375 757		409 794	109.06
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	364	054	1 394 847		1 758 901	126.10
Produits exceptionnels						
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges						
Total VII						
Charges exceptionnelles						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	2	934			2 934	
Total VIII	2	934			2 934	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	2	934			2 934	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)			58 247		58 247	100.00
Total des produits (I+III+V+VII)	4	072 359	3 369 984		702 375	20.84
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4	439 347	2 033 384		2 405 963	118.32
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	366	988	1 336 600		1 703 588	127.46

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 48 031 882.47 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 3 235 865.89 Euros et dégageant un déficit de 366 988.45- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice écoulé est marqué par la poursuite des opérations militaires en Ukraine, qui ont commencé le 24 février 2022. Les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu une incidence sur l'économie mondiale. La société n'a pas été impactée par les opérations militaires au cours de l'exercice écoulé.

L'année 2023 est marquée par plusieurs interventions de la BCE sur la remontée du taux directeur pour enrayer l'inflation entraînant une hausse du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles qui s'établit à 5,46%.

Bail Vapiano :

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Un plan d'apurement a été arrêté dans le cadre de la mission de conciliation avec un étalement de remboursement jusqu'au 1T24. Le locataire Vapiano s'est mis en redressement judiciaire, cristallisant l'accord préalablement cité. Début 2024, une réunion avec l'administrateur est prévue afin de déterminer un plan d'apurement compte tenu des paiements " occasionnels " des arriérés de loyer. La créance a été provisionnée à hauteur de 100 % après déduction de GAPD (non activée).

Activation 2023

Les travaux activés au 1er janvier 2023 pour 47 596.90 Euros portaient sur les remplacements des cabiottis.

Les travaux activés au 11 septembre 2023 pour 60 052.61 Euros portaient sur les plans de sous-comptages.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Activation GAPD locataire VAPIANO suite au plan d'apurement.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

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 immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisées en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- Agencements: 10 ans

Lorsque des travaux réalisés dans l'immeuble donne lieu à l'immobilisation du coût de ces travaux et à la sortie des anciens composants, ces sorties sont évaluées en reconstituant le coût d'origine par rapport à l'évolution de l'indice du coût à la construction.

Selon le référentiel applicable, la méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur, sur la base d'une valeur d'expertise nette de frais de vente réalisée par un expert indépendant. Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable nette de dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée

Au 31/12/2023, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 884 536.19 Euros.

Etalement de Franchises : L'avantage accordé au locataire au titre de la franchise de loyer est étalé sur la durée du bail.

C) Engagement retraite

La société n'employant pas de personnel, aucun engagement de retraite n'a été provisionné.

D) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerce.

Les méthodes d'évaluations retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, la SAS Marbeuf détient un compte bancaire et deux comptes à terme dont les soldes s'élèvent à :

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- Compte Société Générale : 995 612 euros
- CAT 1 : 1 016 452 euros
- CAT 2 : 306 709 euros

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 6 200 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 200 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L.822-11 : 0 euros.

F) Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

G) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si elle n'était pas membre du Groupe intégré. Le montant de l'impôt sera versé à la Société Mère, La Poste.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023, il a été comptabilisée une charge d'impôt de 0 euro.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 297		
Constructions sur sol propre	23 760 646		107 650
Installations générales agencements aménagements des constructions	4 401 388		
Immobilisations corporelles en cours	50 997		56 653
TOTAL	51 429 328		164 303
TOTAL GENERAL	51 429 328		164 303

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 297	23 216 297
Constructions sur sol propre			23 868 295	23 868 295
Installations générales agencements aménagements constr.			4 401 388	4 401 388
Immobilisations corporelles en cours		107 650		
TOTAL		107 650	51 485 981	51 485 981
TOTAL GENERAL		107 650	51 485 981	51 485 981

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	6 093 259	646 284	0+	6 739 543
Installations générales agencements aménagements constr.	1 372 538	165 869		1 538 407
TOTAL	7 465 797	812 153	0+	8 277 950
TOTAL GENERAL	7 465 797	812 153	0+	8 277 950

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	646 284				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	812 153				
TOTAL GENERAL	812 153				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients		1 884 536			1 884 536
TOTAL		1 884 536			1 884 536
TOTAL GENERAL		1 884 536			1 884 536
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 884 536			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	1 964 274	0	1 964 274
Autres créances clients	1 569 623	1 569 623	
Taxe sur la valeur ajoutée	119 899	119 899	
Débiteurs divers	734 010	734 010	
TOTAL	4 387 807	2 423 533	1 964 274

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	556 749	0		556 749
Fournisseurs et comptes rattachés	583 619	583 619		
Taxe sur la valeur ajoutée	464 602	464 602		
Autres impôts taxes et assimilés	2 236	2 236		
Groupe et associés	15 451 842	810 519		14 641 323
Autres dettes	527 448	527 448		
TOTAL	17 586 497	2 388 425		15 198 072

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	28 317 321			28 317 321

Le capital est entièrement libéré et détenu en intégralité par l'associé unique CNP ASSURANCES.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	776 086
Disponibilités	1 808
Total	777 894

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	810 519
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	533 624
Dettes fiscales et sociales	2 236
Autres dettes	203 131
Total	1 549 510

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	15 451 842		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
LOCATION IMMOBILIERE	3 235 866
Total	3 235 866

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	3 235 866
Total	3 235 866

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	810 519	24 969
Dont entreprises liées	810 519	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

GAPD VAP VAPIANO	975 000
Total	975 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Transferts de charges

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
PROVISIONS /S CHARGES HT	634 376
SOLDE REGUL CHARGES HT	85 210-
REFACTURATION TAXE FONCIERE	175 801
REFACTURATION TAXE BUREAU	75 756
REFACTURATION DIVERSE	10 799
Total	811 522

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 28.317.321 €
518 635 602 R.C.S Nanterre
N° TVA Intracommunautaire : FR46 518 635 602
185-189 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine
(la "Société")

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 21 MARS 2024

L'an deux mille vingt-quatre,
Le 21 mars,
A 9h15, au siège social,

La société « **CNP ASSURANCES** », société anonyme au capital de 686.618.477 euros, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social est situé 4 Promenade Cœur de ville – 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 341 737 062, représentée par Madame Alice COLLIGNON, dûment habilitée à l'effet des présentes,

Associé unique de la Société (ci-après l'« **Associé Unique** »),

La société « Mazars », Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

En présence de la société « DTZ INVESTORS FRANCE », représentée par Monsieur Jean Blondel, Président non associé de la Société.

I – A PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été établis par la société « DTZ INVESTORS FRANCE », société exerçant les fonctions de Président de la Société.

Le rapport de gestion, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et tout autre document requis par la loi et les règlements, ainsi que les statuts ont été communiqués et tenus à la disposition de l'Associé Unique et du Commissaire aux comptes dans les délais requis.

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2023 ;
- Approbations desdits rapports et desdits comptes ; Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce et décision y afférente ;
- Affectation partielle du compte « Report à nouveau » au compte « Autres réserves » ;
- Distribution intégrale du compte « Autres réserves » ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

L'Associé Unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, d'affecter la perte de l'exercice écoulé s'élevant à 366.988 euros en totalité au compte « Report à nouveau » qui après affectation s'élèvera à 1.702.738 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au cours des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
Du 01/01/2022 au 31/12/2022	1.269.770 €	0 €	1.269.770 €
Du 01/01/2021 au 31/12/2021	0 €	0 €	0 €
Du 01/01/2020 au 31/12/2020	0 €	0 €	0 €

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION

Conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'Associé Unique prend acte que des nouvelles conventions visées à l'article L.227-10 précité ont été conclues au cours de l'exercice écoulé, à savoir :

- avec la société « DTZ INVESTOR FRANCE », société exerçant les fonctions de direction et la société « CNP Assurances », associée détenant intégralement le capital social de la Société :
- . Avenants n°1 et n°2 en date des 22 mai 2023 et 16 novembre 2023 au Contrat Cadre en date du 15 juin 2022 intervenu entre la société « CNP Assurances » et « la société « DTZ Investors France » :

Le 15 juin 2022, le Contrat Cadre intervenu entre la société « CNP Assurances » et « la société « DTZ Investors France » a été renouvelé à compter du 1^{er} janvier 2023 pour une durée expirant le 31 décembre 2027. Les prestations concernées par ce contrat, signé en date du 15 juin 2022, et leurs rémunérations sont détaillées en article III « Rémunération » dudit contrat. La Société a renouvelé son mandat d'adhésion audit Contrat Cadre en date du 22 mai 2023. Par avenants n°1 et n°2 en date des 22 mai 2023 et 16 novembre 2023, les parties au Contrat Cadre ont dressé la liste des actifs confiés en gestion à la société « DTZ Investors France ».

Au titre de l'exercice 2023, le montant des honoraires comptabilisé en exécution du Contrat Cadre au profit de la société « DTZ Investors France » s'élève à 88.359 euros.

- **avec la société « La Poste SA », associée indirecte de la Société via sa détention de la société « CNP ASSURANCES » :**

- . Intégration fiscale de la Société au groupe fiscal La Poste SA : En application des dispositions de l'article 223 L, 6, d du Code général des impôts, le groupe fiscal CNP Assurances auquel appartenait la Société a pris fin et les entités membres du groupe fiscal susvisé se sont vu la possibilité d'intégrer le groupe fiscal constitué par la société « La Poste SA » au titre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2023. Le 5 janvier 2023, la Société a rejoint le groupe fiscal La Poste. En conséquence, la société « La Poste SA » est seule redevable de l'impôt sur les résultats de la Société à compter du 1^{er} janvier 2023.

Au titre de l'exercice écoulé, la Société n'a versé aucune somme à la société « La Poste SA » au titre de l'intégration fiscale.

L'Associé Unique prend acte que la convention conclue sous un exercice précédent s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

- **avec la société « CNP ASSURANCES », associée unique de la Société :**

- . Une convention de compte-courant d'associé rémunérée en date du 19 mars 2015, au titre de laquelle la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à mettre à la disposition de la Société une somme en principal de 34.484.556,56 euros.

A la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 14.641.323 euros en principal et les intérêts courus s'élevaient à 810.519 euros.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, sous réserve de l'adoption de la deuxième décision et après avoir constaté que le compte « Report à nouveau » présente un solde créditeur de 1.702.738 euros à l'issue de l'affectation du résultat des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, décide d'affecter un montant de 766.232 euros comptabilisé en compte « Report à nouveau » au compte « Autres réserves ».

A l'issue de cette affectation, le compte « Report à nouveau » est ainsi porté de 1.702.738 euros à 936.506 euros et le compte « Autres réserves » est ainsi porté de 0 euro à 766.232 euros.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique, sous réserve de l'adoption des deuxième et quatrième décisions et après avoir constaté que le compte « Autres réserves » s'élève à 766.232 euros, décide de procéder ce jour à une distribution de la totalité du compte « Autres réserves », soit la somme de 766.232 euros à distribuer aux associés au prorata de leur participation respective dans le capital social de la Société.

Il est précisé que cette distribution a fiscalement le statut d'une distribution de dividendes.

Le dividende par part sera d'environ 0,0270 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

L'Associé Unique prend acte que le compte « Autres réserves » sera ramené à l'issue de la distribution susvisée de 766.232 euros à 0 euro.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

SIXIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

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


Alice Collignon (21 mars 2024 15:21 GMT+1)

Associé Unique
La société « CNP ASSURANCES »
Représentée par Mme Alice COLLIGNON


Jean Blondel (21 mars 2024 14:55 GMT+1)

Le Président
Société « DTZ INVESTORS FRANCE »
Représentée par M. Jean BLONDEL

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 48 031 882.47 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 3 235 865.89 Euros et dégageant un déficit de 366 988.45- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'exercice écoulé est marqué par la poursuite des opérations militaires en Ukraine, qui ont commencé le 24 février 2022. Les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu une incidence sur l'économie mondiale. La société n'a pas été impactée par les opérations militaires au cours de l'exercice écoulé.

L'année 2023 est marquée par plusieurs interventions de la BCE sur la remontée du taux directeur pour enrayer l'inflation entraînant une hausse du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles qui s'établit à 5,46%.

Bail Vapiano :

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Un plan d'apurement a été arrêté dans le cadre de la mission de conciliation avec un étalement de remboursement jusqu'au 1T24. Le locataire Vapiano s'est mis en redressement judiciaire, cristallisant l'accord préalablement cité. Début 2024, une réunion avec l'administrateur est prévue afin de déterminer un plan d'apurement compte tenu des paiements " occasionnels " des arriérés de loyer. La créance a été provisionnée à hauteur de 100 % après déduction de GAPD (non activée).

Activation 2023

Les travaux activés au 1er janvier 2023 pour 47 596.90 Euros portaient sur les remplacements des cabiottis.

Les travaux activés au 11 septembre 2023 pour 60 052.61 Euros portaient sur les plans de sous-comptages.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Activation GAPD locataire VAPIANO suite au plan d'apurement.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

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 immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisées en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- Agencements: 10 ans

Lorsque des travaux réalisés dans l'immeuble donne lieu à l'immobilisation du coût de ces travaux et à la sortie des anciens composants, ces sorties sont évaluées en reconstituant le coût d'origine par rapport à l'évolution de l'indice du coût à la construction.

Selon le référentiel applicable, la méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur, sur la base d'une valeur d'expertise nette de frais de vente réalisée par un expert indépendant. Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable nette de dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée

Au 31/12/2023, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 884 536.19 Euros.

Etalement de Franchises : L'avantage accordé au locataire au titre de la franchise de loyer est étalé sur la durée du bail.

C) Engagement retraite

La société n'employant pas de personnel, aucun engagement de retraite n'a été provisionné.

D) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerce.

Les méthodes d'évaluations retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, la SAS Marbeuf détient un compte bancaire et deux comptes à terme dont les soldes s'élèvent à :

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- Compte Société Générale : 995 612 euros
- CAT 1 : 1 016 452 euros
- CAT 2 : 306 709 euros

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 6 200 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 200 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L.822-11 : 0 euros.

F) Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

G) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si elle n'était pas membre du Groupe intégré. Le montant de l'impôt sera versé à la Société Mère, La Poste.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2023, il a été comptabilisée une charge d'impôt de 0 euro.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 297		
Constructions sur sol propre	23 760 646		107 650
Installations générales agencements aménagements des constructions	4 401 388		
Immobilisations corporelles en cours	50 997		56 653
TOTAL	51 429 328		164 303
TOTAL GENERAL	51 429 328		164 303

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 297	23 216 297
Constructions sur sol propre			23 868 295	23 868 295
Installations générales agencements aménagements constr.			4 401 388	4 401 388
Immobilisations corporelles en cours		107 650		
TOTAL		107 650	51 485 981	51 485 981
TOTAL GENERAL		107 650	51 485 981	51 485 981

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	6 093 259	646 284	0+	6 739 543
Installations générales agencements aménagements constr.	1 372 538	165 869		1 538 407
TOTAL	7 465 797	812 153	0+	8 277 950
TOTAL GENERAL	7 465 797	812 153	0+	8 277 950

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	646 284				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	812 153				
TOTAL GENERAL	812 153				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients		1 884 536			1 884 536
TOTAL		1 884 536			1 884 536
TOTAL GENERAL		1 884 536			1 884 536
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 884 536			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	1 964 274	0	1 964 274
Autres créances clients	1 569 623	1 569 623	
Taxe sur la valeur ajoutée	119 899	119 899	
Débiteurs divers	734 010	734 010	
TOTAL	4 387 807	2 423 533	1 964 274

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	556 749	0		556 749
Fournisseurs et comptes rattachés	583 619	583 619		
Taxe sur la valeur ajoutée	464 602	464 602		
Autres impôts taxes et assimilés	2 236	2 236		
Groupe et associés	15 451 842	810 519		14 641 323
Autres dettes	527 448	527 448		
TOTAL	17 586 497	2 388 425		15 198 072

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	28 317 321			28 317 321

Le capital est entièrement libéré et détenu en intégralité par l'associé unique CNP ASSURANCES.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	776 086
Disponibilités	1 808
Total	777 894

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	810 519
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	533 624
Dettes fiscales et sociales	2 236
Autres dettes	203 131
Total	1 549 510

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	15 451 842		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
LOCATION IMMOBILIERE	3 235 866
Total	3 235 866

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	3 235 866
Total	3 235 866

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	810 519	24 969
Dont entreprises liées	810 519	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

GAPD VAP VAPIANO	975 000
Total	975 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Transferts de charges

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
PROVISIONS /S CHARGES HT	634 376
SOLDE REGUL CHARGES HT	85 210-
REFACTURATION TAXE FONCIERE	175 801
REFACTURATION TAXE BUREAU	75 756
REFACTURATION DIVERSE	10 799
Total	811 522

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2023 12	31/12/2022 12	Euros	%
TERRAINS	23 216 297	23 216 297		
21150000 TERRAINS BÂTIS	23 216 297	23 216 297		
CONSTRUCTIONS	19 991 733	20 696 237	704 504	3.40
21311000 BATIMENTS - STRUCTURE	20 541 724	20 541 724		
21312000 BAT-INSTALLATIONS ET AGENC	2 926 809	2 819 160	107 650	3.82
21314000 BATIMENTS TOITURES	399 762	399 762		
21351000 BAT.INSTALLATION VENTILATION	1 913 692	1 913 692		
21352000 BAT.INSTALLATION ELECTRIQUES	1 618 446	1 618 446		
21353000 BATIMENTS ASCENSEURS	869 250	869 250		
28131000 AMORT.BAT STRUTURE	5 012 157	4 548 835	463 322	10.19
28132000 AMORT.BAT -INSTALLATIONS ET AG	1 441 309	1 285 905	155 404	12.09
28134000 AMORT.BATIMENTS TOITURES	286 077	258 519	27 558	10.66
28135100 AMORT.BAT INSTALLATION VENTILA	543 606	485 552	58 054	11.96
28135200 AMORT .BAT.INSTALLATIONS ELECT	590 374	527 344	63 030	11.95
28135300 AMORT.BAT.ASCENSEURS	404 426	359 641	44 785	12.45
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
IMMOBILISATIONS EN COURS		50 997	50 997	100.00
23100000 IMMO EN COURS		50 997	50 997	100.00
Total II	43 208 031	43 963 531	755 500	1.72
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 649 361	3 336 756	1 687 395	50.57
41100000 CLIENTS	793 537	2 209 753	1 416 216	64.09
41600000 CLIENTS DOUTEUX	1 964 274		1 964 274	
41820000 FRANCHISE LOYER PIANO	692 846	892 880	200 033	22.40
41821000 FRANCHISE LOYER MONETA	83 240	194 227	110 987	57.14
41823000 FRANCHISE LOYER SONY		13 829	13 829	100.00
41825000 FRANCHISE ROBECO		26 068	26 068	100.00
49100000 PROV. DÉPREC. CLIENTS DOUTEUX	1 884 536		1 884 536	
AUTRES CREANCES	853 910	1 136 617	282 707	24.87
40100000 FOURNISSEURS	2 178	22 638	20 460	90.38
44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES	2 579		2 579	
44572000 ETAT TVA COLLECTEE		13 230	13 230	100.00
44586000 ETAT TVA/FNP	85 897	68 063	17 835	26.20
44586100 TVA SUR FNP IMMO		680	680	100.00
44587000 ETAT TVA/FAE	31 423	33 992	2 569	7.56
46730000 SINISTRE GARANTIE DECENALE	28 241	15 340	12 900	84.10
46760000 COMPTE LIAISON ESSET		982 674	982 674	100.00
46770000 BANQUE PM ESSET	703 592		703 592	
DISPONIBILITES	2 320 581	1 079 313	1 241 268	115.01
51240000 SOCIETE GENERAL	995 612	1 079 313	83 701	7.76
51250100 COMPTE A TERME 1000K€	1 016 452		1 016 452	
51250200 CAT 300K€	306 709		306 709	
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR	1 808		1 808	
Total III	4 823 852	5 552 686	728 834	13.13
TOTAL GENERAL	48 031 882	49 516 217	1 484 335	3.00

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2023 12	31/12/2022 12	Euros	%
CAPITAL	28 317 321	28 317 321		
10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELÉ VERSÉ	28 317 321	28 317 321		
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	50 000	50 000		
10410000 PRIME D'EMISSION	50 000	50 000		
RESERVE LEGALE	375 327	308 497	66 830	21.66
10610000 RESERVES LEGALES	375 327	308 497	66 830	21.66
REPORT A NOUVEAU	2 069 726	2 069 726		
11900000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITE)	2 069 726	2 069 726		
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	366 988	1 336 600	1 703 588	127.46
Total I	30 445 386	32 082 144	1 636 758	5.10
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	16 008 592	16 296 830	288 239	1.77
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	556 749	1 220 705	663 956	54.39
45100000 GROUPE IF - CNP		58 247	58 247	100.00
45510100 C/C CNP ASSURANCES	14 641 323	14 641 323		
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	810 519	376 555	433 964	115.25
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	583 619	436 954	146 666	33.57
40100000 FOURNISSEURS	35 400	1 506	33 894	NS
40810000 FOURNISSEURS FNP	463 127	421 311	41 816	9.93
40812000 FOURNISSEURS FNP IMMO	70 497	4 080	66 417	NS
40980000 FRS - AVOIRS A RECEVOIR	14 596	10 057	4 539	45.14
DETTES FISCALES ET SOCIALES	466 838	472 530	5 692	1.20
44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES		686	686	100.00
44571000 TVA COLLECTEE	335 256	268 113	67 142	25.04
44587100 ETAT TVA / FRANCHISE DE LOYER	129 346	187 832	58 486	31.14
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	2 236	15 898	13 662	85.94
AUTRES DETTES	527 448	227 760	299 688	131.58
41810000 CLIENTS FACTURES A ETABLIR	188 536		188 536	
41980000 CLIENTS - AVOIRS A ETABLIR		203 951	203 951	100.00
46723000 CREDITEURS DIVERS	633	633		
46740000 SINISTRE MULTIRISQUE	23 176	23 176		
46760000 COMPTE LIAISON ESSET	315 103		315 103	
Total IV	17 586 497	17 434 073	152 424	0.87
TOTAL GENERAL	48 031 882	49 516 217	1 484 335	3.00

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2023	12	31/12/2022	12	Euros	%
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	3 235 866		2 821 887		413 979	14.67
70600000 LOYER HT	3 528 297		3 255 466		272 831	8.38
70960000 FRANCHISE DE LOYER	292 431		433 579		141 148	32.55
Chiffre d'affaires NET	3 235 866		2 821 887		413 979	14.67
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	811 521		547 297		264 224	48.28
79150100 PROVISIONS /S CHARGES HT	634 376		369 886		264 490	71.51
79151100 SOLDE REGUL CHARGES HT	85 210		3 973		89 183	NS
79152000 REFACTURATION ASSURANCE			10 056		10 056	100.00
79156000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	175 801		131 273		44 527	33.92
79157000 REFACTURATION TAXE BUREAU	75 756		72 621		3 135	4.32
79159000 REFACTURATION DIVERSE	10 799		40 512		51 311	126.66
AUTRES PRODUITS	3		2		1	82.05
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COU	3		2		1	82.05
Total des Produits d'exploitation	4 047 390		3 369 186		678 205	20.13
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	6 050		26 890		32 940	122.50
60221000 COMBUSTIBLE R	6 050		26 890		32 940	122.50
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	673 518		540 918		132 600	24.51
60611000 EDF - GDF R	145 655		50 545		95 109	188.17
60612000 EAU R	53 175		55 125		1 951	3.54
60614000 CHAUFFAGE REFACTURE	95 231		27 286		67 945	249.01
60630000 FOURNITURES	1 272		1 278		6	0.48
61110000 GARDIENNAGE R.	3 024				3 024	
61120000 GARDIENNAGE AUTRES R	50 547		132 911		82 364	61.97
61300000 LOCATIONS	8 160		7 345		815	11.09
61520000 ENTRETIEN SUR BIEN IMMOBILIER	63 668		13 305		50 363	378.54
61520100 ENTRETIEN ET REPARAT. NR	20 539		7 516		13 022	173.26
61520200 GROS TRAVAUX	17 069		20 359		3 290	16.16
61560000 MAINTENANCE	81 948		76 282		5 666	7.43
61610000 PRIMES D'ASSUANCES R	10 838		10 092		746	7.39
61800000 FRAIS DIVERS	486		470		16	3.43
62260000 EXPERTISES CENTRALES	775		2 525		3 300	130.69
62262000 HONORAIRES DE CAC	6 200		5 693		507	8.91
62264200 HONORAIRES JURIDIQUE	3 470				3 470	
62264300 HONORAIRES D'EVALUATION	2 400		1 600		800	50.00
62265000 HONORAIRES PROPERTY MGT	25 918		23 442		2 476	10.56
62266000 HONORAIRES-MANAGEMENT	88 359		84 383		3 975	4.71
62268100 HONORAIRES - DIVERS	500				500	
62269000 HONORAIRES - DIVERS R	12 832		6 188		19 020	307.37
62269100 HONORAIRES DIVERS NR	2 234		1 099		1 136	103.35
62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	674		251		423	168.78
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS SU	5 759		13 222		7 462	56.44
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	263 919		225 579		38 340	17.00
63511000 IMPOTS CET	11 134		16 966		5 832	34.37
63512000 IMPOTS TAXES FONCIÈRES	176 440		131 751		44 689	33.92
63513000 TAXE BALAYAGE	1 861		1 894		3 755	198.29
63513200 TAXE STATIONNEMENT	4 012		3 843		169	4.40
63516000 TAXE BUREAU	74 194		71 125		3 069	4.31

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2023 12	31/12/2022 12	Euros	%
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	809 219	805 192	4 027	0.50
68112000 DOTATION AMORT. IMMOBILISATION	809 219	805 192	4 027	0.50
DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT	1 884 536		1 884 536	
68174000 DOTATION PROV. CLIENTS DOUTEUX	1 884 536		1 884 536	
AUTRES CHARGES	752	2	750	NS
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION CO	752	2	750	NS
Total des Charges d'exploitation	3 625 894	1 598 582	2 027 312	126.82
Résultat d'exploitation	421 496	1 770 604	1 349 107	76.19
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	24 969	798	24 170	NS
76800000 INTERETS CAT 300K€	7 604	798	6 806	852.53
76810000 INTERETS CAT 1000 K€	17 364		17 364	
Total des Produits financiers	24 969	798	24 170	NS
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	810 519	376 555	433 964	115.25
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	810 519	376 555	433 964	115.25
Total des Charges financières	810 519	376 555	433 964	115.25
Résultat financier	785 551	375 757	409 794	109.06
Résultat courant avant impôts	364 054	1 394 847	1 758 901	126.10
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS	2 934		2 934	
68700000 DOTATION AMORT EXCEPT IMMO	2 934		2 934	
Total des Charges exceptionnelles	2 934		2 934	
Résultat exceptionnel	2 934		2 934	
IMPOTS SUR LES BENEFICES		58 247	58 247	100.00
69810000 CHARGES IMPOTS - IF		58 247	58 247	100.00
Total des produits	4 072 359	3 369 984	702 375	20.84
Total des charges	4 439 347	2 033 384	2 405 963	118.32
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	366 988	1 336 600	1 703 588	127.46