

23-25 MARIGNAN SAS

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE



SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 13
- <i>Détail bilan</i>	14 et 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

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	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	7 737 291		7 737 291	6 967 466	
Chiffre d'affaires NET	7 737 291		7 737 291	6 967 466	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			4	0	
Total des Produits d'exploitation (I)			7 737 294	6 967 466	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 006 570	970 459	
Impôts, taxes et versements assimilés			550 169	478 656	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			798 886	719 335	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			17 341	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 372 966	2 168 449	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			5 364 328	4 799 017	
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 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022
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)	96 199	1 429
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	96 199	1 429
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	2 509 280	1 104 458
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	2 509 280	1 104 458
2. Résultat financier (V-VI)	2 413 081	1 103 029
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 951 247	3 695 988
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		51 841
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		51 841
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	328 393	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	328 393	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	328 393	51 841
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	710 526	982 557
Total des produits (I+III+V+VII)	7 833 493	7 020 735
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 921 165	4 255 464
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 912 328	2 765 272

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

2 509 280 1 104 458
DENJEAN & ASSOCIES

23-25 MARIGNAN SAS

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE



SITUATION AU 31 DECEMBRE 2023

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 13
- <i>Détail bilan</i>	14 et 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

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
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	34 518 147	21 060 277	13 457 870	12 992 279
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	390 524		390 524	1 900 754
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	109 331 702	21 060 277	88 271 425	89 316 064	
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	328 982		328 982	893 630
	Autres créances	1 932 063		1 932 063	1 398 507
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 080 064		6 080 064	4 229 091	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	8 341 109		8 341 109	6 521 229	
Comptes de Régularisation	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)	117 672 812	21 060 277	96 612 535	95 837 293	

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

58 329

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	905 361	767 098
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	5 656 917	5 656 917	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 912 328	2 765 272	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	46 465 608	47 180 288	
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	48 635 977	47 504 651
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	923 607	995 319	
Dettes fiscales et sociales	52 459	157 035	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	534 884		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	50 146 927	48 657 005
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	96 612 535	95 837 293	

(1) Dont à moins d'un an

4 723 510

3 239 368



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

23-25 MARIGNAN 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

23-25 MARIGNAN SAS

Société par actions simplifiée

RCS Nanterre 518 633 995

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'associé unique de la société 23-25 MARIGNAN 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 23-25 MARIGNAN 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 B) 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
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	34 518 147	21 060 277	13 457 870	12 992 279
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	390 524		390 524	1 900 754
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	109 331 702	21 060 277	88 271 425	89 316 064	
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	328 982		328 982	893 630
	Autres créances	1 932 063		1 932 063	1 398 507
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 080 064		6 080 064	4 229 091	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	8 341 109		8 341 109	6 521 229	
Comptes de Régularisation	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)	117 672 812	21 060 277	96 612 535	95 837 293	

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

58 329

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	905 361	767 098
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	5 656 917	5 656 917	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 912 328	2 765 272	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	46 465 608	47 180 288	
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	48 635 977	47 504 651
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	923 607	995 319	
Dettes fiscales et sociales	52 459	157 035	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	534 884		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	50 146 927	48 657 005
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	96 612 535	95 837 293	

(1) Dont à moins d'un an

4 723 510

3 239 368

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	7 737 291		7 737 291	6 967 466	
Chiffre d'affaires NET	7 737 291		7 737 291	6 967 466	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			4	0	
Total des Produits d'exploitation (I)			7 737 294	6 967 466	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 006 570	970 459	
Impôts, taxes et versements assimilés			550 169	478 656	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			798 886	719 335	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			17 341	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 372 966	2 168 449	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			5 364 328	4 799 017	
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 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022
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)	96 199	1 429
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	96 199	1 429
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	2 509 280	1 104 458
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	2 509 280	1 104 458
2. Résultat financier (V-VI)	2 413 081	1 103 029
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 951 247	3 695 988
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		51 841
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		51 841
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	328 393	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	328 393	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	328 393	51 841
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	710 526	982 557
Total des produits (I+III+V+VII)	7 833 493	7 020 735
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	5 921 165	4 255 464
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 912 328	2 765 272

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 96 612 534.54 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7 737 290.73 Euros et dégagant un bénéfice de 1 912 328.03 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

Contexte géopolitique et sanitaire

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%.

En 2023, les travaux réalisés sont principalement la mise en place de sous-compteurs (environ 70k€).

En 2024, il est prévu de réaliser des travaux d'isolation et amélioration thermique, le remplacement CTA 3 et 8, la modernisation triplex (environ 300k€).

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

ANNEXE

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

- 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.

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 27/03/2007 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.

Permanence des méthodes

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

Informations générales complémentaires

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

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges. Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2018-07. Les amortissements pour dépréciation sont

ANNEXE

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

calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction des durées d'utilisation prévues suivantes :

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs: 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Au 31/12/2023, aucune dépréciation n'a été constatée.

C) Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

D) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2023, aucune provision pour client douteux a été constaté.

Étalement de franchises : l'avantage accordé au locataire au titre de la franchise de loyer est étalé sur la durée du bail.

E) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

ANNEXE

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

F) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

G) Engagement retraite

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

H) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 1 912 328.03 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de 1 912 328.03 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante:
 - l'affectation de 138 263.58 euros en réserve légale
 - la distribution de 2 627 008.01 euros au titre des dividendes 2022

I) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 7 270 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 7 270 euros ;
- honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes : 0 euro.

J) Disponibilités

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde du compte bancaire suivant :

- Banque Société Générale pour 704 663.47 euros.

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 703 280 euros.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	22 124 930		1 592 870
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 800 346		
Immobilisations corporelles en cours	1 900 754		82 640
TOTAL	109 190 733		1 675 510
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	109 249 062		1 675 510

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			74 364 703	
Constructions sur sol propre		0	23 717 800	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 800 346	
Immobilisations corporelles en cours	1 592 870	0	390 524	
TOTAL	1 592 870	0	109 273 373	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	1 592 870	0	109 331 702	

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	10 638 459	946 998		11 585 457
Installations générales agencements aménagements constr.	9 294 539	180 281		9 474 820
TOTAL	19 932 998	1 127 279		21 060 277
TOTAL GENERAL	19 932 998	1 127 279		21 060 277

ANNEXE

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

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	946 998				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	180 281				
TOTAL	1 127 279				
TOTAL GENERAL	1 127 279				

Suite à l'activation de travaux effectués dans l'immeuble, des amortissements sur exercices antérieurs ont été comptabilisés à hauteur de 328 393.06€

Etat des provisions

Néant

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Autres créances clients	328 982	328 982	
Taxe sur la valeur ajoutée	213 105	213 105	
Débiteurs divers	1 718 958	1 718 958	
TOTAL	2 319 375	2 261 046	58 329

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	95 468	0		95 468
Fournisseurs et comptes rattachés	923 607	923 607		
Taxe sur la valeur ajoutée	52 456	52 456		
Autres impôts taxes et assimilés	3	3		
Groupe et associés	48 540 509	3 212 560		45 327 949
Autres dettes	534 884	534 884		
TOTAL	50 146 927	4 723 510		45 423 417

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
Parts sociales	1.0000	31 291 001			31 291 001

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	27 734
Disponibilités	3 531
Total	31 264

Les créances clients et comptes rattachés se composent des Factures à établir.

Les disponibilités se composent des intérêts courus sur compte à terme.

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	2 509 280
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	795 888
Dettes fiscales et sociales	3
Total	3 305 171

Les emprunts et les dettes financières diverses se composent des intérêts courus sur le compte courant CNP.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se composent des factures non parvenues.

Les dettes fiscales et sociales se composent des charges à payer auprès de l'état.

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

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 établissements de crédit	48 540 509		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	44 415 016
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 765 272
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	47 180 288
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	47 180 288
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, reserves, report a nouveau	138 264
Autres variations	852 944-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	46 465 608
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	714 680-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	714 680-

ANNEXE

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

- 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
PRESTATIONS DE SERVICES	7 737 291
Total	7 737 291

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	7 737 291
Total	7 737 291

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	2 509 280	96 199
Dont entreprises liées	2 509 280	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 733 960
Garantie à première demande	110 000
Total	1 843 960

ANNEXE

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

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Charges exceptionnelles - Sur exercice antérieur	328 393	
Total	328 393	

23-25 MARIGNAN SAS

Société par actions simplifiée à associé unique au capital social de 31.291.001 €
518 633 995 R.C.S Nanterre
N° TVA Intracommunautaire : FR75 518 633 995
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 9 heures, 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 aux présentes,

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

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

La société « **DTZ INVESTORS FRANCE** », représentée par Monsieur Jean Blondel, préside la séance en sa qualité de 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 ;
- 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 et 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 résolution est adoptée par l'Associé Unique.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 7.473.629 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice écoulé s'élevant à 1.912.328 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour..... 95.617 euros
(qui s'élèvera, après dotation, à 1.000.978 euros)

- le solde à titre de dividendes pour..... 1.816.711 euros

Soit..... 1.912.328 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,0580 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

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, pour les 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	2.627.008 €	0 €	2.627.008 €
du 01/01/2021 au 31/12/2021	0 €	0 €	0 €
du 01/01/2020 au 31/12/2020	0 €	0 €	0 €

Cette résolution 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 l'intégralité du 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 189.032 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 1er janvier 2023.

Au titre de l'exercice 2023, le montant de l'impôt sur les sociétés du par la Société s'élevait à 703.280 euros et a été versé à la société « La Poste SA » conformément à l'intégration fiscale susvisée.

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 85.238.705,60 euros.

A la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé de la société « CNP ASSURANCES » s'élevait dans les comptes de la Société à 45.327.949 euros en principal et les intérêts courus s'élevaient à 2.509.280 euros.

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.

QUATRIEME 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 résolution 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 96 612 534.54 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7 737 290.73 Euros et dégagant un bénéfice de 1 912 328.03 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

Contexte géopolitique et sanitaire

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%.

En 2023, les travaux réalisés sont principalement la mise en place de sous-compteurs (environ 70k€).

En 2024, il est prévu de réaliser des travaux d'isolation et amélioration thermique, le remplacement CTA 3 et 8, la modernisation triplex (environ 300k€).

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

ANNEXE

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

- 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.

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 27/03/2007 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.

Permanence des méthodes

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

Informations générales complémentaires

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

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels. Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges. Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2018-07. Les amortissements pour dépréciation sont

ANNEXE

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

calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction des durées d'utilisation prévues suivantes :

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs: 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Au 31/12/2023, aucune dépréciation n'a été constatée.

C) Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

D) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31 décembre 2023, aucune provision pour client douteux a été constaté.

Étalement de franchises : l'avantage accordé au locataire au titre de la franchise de loyer est étalé sur la durée du bail.

E) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

ANNEXE

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

F) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

G) Engagement retraite

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

H) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 1 912 328.03 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de 1 912 328.03 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la manière suivante:
 - l'affectation de 138 263.58 euros en réserve légale
 - la distribution de 2 627 008.01 euros au titre des dividendes 2022

I) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 7 270 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 7 270 euros ;
- honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes : 0 euro.

J) Disponibilités

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde du compte bancaire suivant :

- Banque Société Générale pour 704 663.47 euros.

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 703 280 euros.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	22 124 930		1 592 870
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 800 346		
Immobilisations corporelles en cours	1 900 754		82 640
TOTAL	109 190 733		1 675 510
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	109 249 062		1 675 510

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			74 364 703	
Constructions sur sol propre		0	23 717 800	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 800 346	
Immobilisations corporelles en cours	1 592 870	0	390 524	
TOTAL	1 592 870	0	109 273 373	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	1 592 870	0	109 331 702	

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	10 638 459	946 998		11 585 457
Installations générales agencements aménagements constr.	9 294 539	180 281		9 474 820
TOTAL	19 932 998	1 127 279		21 060 277
TOTAL GENERAL	19 932 998	1 127 279		21 060 277

ANNEXE

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

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	946 998				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	180 281				
TOTAL	1 127 279				
TOTAL GENERAL	1 127 279				

Suite à l'activation de travaux effectués dans l'immeuble, des amortissements sur exercices antérieurs ont été comptabilisés à hauteur de 328 393.06€

Etat des provisions

Néant

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Autres créances clients	328 982	328 982	
Taxe sur la valeur ajoutée	213 105	213 105	
Débiteurs divers	1 718 958	1 718 958	
TOTAL	2 319 375	2 261 046	58 329

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	95 468	0		95 468
Fournisseurs et comptes rattachés	923 607	923 607		
Taxe sur la valeur ajoutée	52 456	52 456		
Autres impôts taxes et assimilés	3	3		
Groupe et associés	48 540 509	3 212 560		45 327 949
Autres dettes	534 884	534 884		
TOTAL	50 146 927	4 723 510		45 423 417

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
Parts sociales	1.0000	31 291 001			31 291 001

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	27 734
Disponibilités	3 531
Total	31 264

Les créances clients et comptes rattachés se composent des Factures à établir.

Les disponibilités se composent des intérêts courus sur compte à terme.

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	2 509 280
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	795 888
Dettes fiscales et sociales	3
Total	3 305 171

Les emprunts et les dettes financières diverses se composent des intérêts courus sur le compte courant CNP.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se composent des factures non parvenues.

Les dettes fiscales et sociales se composent des charges à payer auprès de l'état.

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

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 établissements de crédit	48 540 509		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	44 415 016
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 765 272
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	47 180 288
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	47 180 288
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, reserves, report a nouveau	138 264
Autres variations	852 944-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	46 465 608
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	714 680-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	714 680-

ANNEXE

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

- 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
PRESTATIONS DE SERVICES	7 737 291
Total	7 737 291

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	7 737 291
Total	7 737 291

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	2 509 280	96 199
Dont entreprises liées	2 509 280	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 733 960
Garantie à première demande	110 000
Total	1 843 960

ANNEXE

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

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Charges exceptionnelles - Sur exercice antérieur	328 393	
Total	328 393	

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
TERRAINS	74 364 703	74 364 703
21150000 TERRAIN	74 364 703	74 364 703
CONSTRUCTIONS	13 457 870	12 992 279
21311000 GROS OEUVRE	7 846 934	7 846 934
21312000 AGENCEMENTS	11 653 385	10 060 515
21313000 FACADES	2 076 385	2 076 385
21314000 TOIT	2 141 096	2 141 096
21351000 IGT	10 800 346	10 800 346
28131000 AMORTISSEMENTS GROS OEUVRE	2 114 066	1 953 986
28132000 AMORTISSEMENTS AGENCEMENT	7 469 886	6 818 754
28133000 AMORTISSEMENTS FACADES	711 509	673 398
28134000 AMORTISSEMENTS TOIT	1 289 996	1 192 321
28135100 AMORTISSEMENTS IGT	9 474 820	9 294 539
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	390 524	1 900 754
23130000 IMMO EN COURS	390 524	1 900 754
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58 329	58 329
27510000 DEPOTS VERSES	58 329	58 329
Total II	88 271 425	89 316 064
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	328 982	893 630
41100000 CLIENTS	301 249	470 733
41810000 CLIENTS - FAE (FONCIA)	27 734	146 030
41820000 CLIENTS - FAE		276 867
AUTRES CREANCES	1 932 063	1 398 507
40100000 FOURNISSEURS	3 140	
44562100 TVA DEDUCTIBLE S/IMMO (PM)	234	
44566000 TVA DEDUCTIBLE S/ ABS		5 820
44567000 CREDIT DE TVA A REPORTER		1 984
44582000 TVA S/FNP IMMO	8 947	12 816
44586000 TVA S/FNP	119 399	125 666
44587000 TVA S/FAE PM	84 525	
46760000 COMPTE DE DEPENSES PM 1	439 309	1 252 221
46762000 COMPTE DE DEPENSES PM 2	1 276 510	
DISPONIBILITES	6 080 064	4 229 091
51210000 SOCIETE GENERALE	704 663	4 229 091
51230000 SOCIETE GENERALE - CAT	5 371 869	
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR	3 531	
Total III	8 341 109	6 521 229
TOTAL GÉNÉRAL	96 612 535	95 837 293

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
CAPITAL	31 291 001	31 291 001
10130000 CAPITAL	31 291 001	31 291 001
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	6 700 000	6 700 000
10410000 PRIME D'EMISSION	6 700 000	6 700 000
RESERVE LEGALE	905 361	767 098
10610000 RESERVE LEGALE	905 361	767 098
REPORT A NOUVEAU	5 656 917	5 656 917
11000000 REPORT A NOUVEAU	5 656 917	5 656 917
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 912 328	2 765 272
Total I	46 465 608	47 180 288
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	48 635 977	47 504 651
16500000 DEPOT DE GARANTIE FACTURE	4 003	1 978
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	91 465	87 710
45510000 C/C CNP ASSURANCES	45 327 949	45 327 949
45510100 C/C INTEGRATION FISCALE	703 280	982 557
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	2 509 280	1 104 458
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	923 607	995 319
40100000 FOURNISSEURS	127 719	142 360
40810000 FOURNISSEURS - FNP IMMO	670 838	717 786
40820000 FOURNISSEURS - FNP (CORPORATE)	125 050	135 173
DETTES FISCALES ET SOCIALES	52 459	157 035
44566000 TVA DEDUCTIBLE S/ ABS	2 915	
44572000 TVA COLLECTEE 20%	49 541	78 126
44587000 TVA S/FAE PM		41 677
44587100 TVA S/FAE CORPORATE		28 806
44860000 ETAT - CHARGES A PAYER	3	8 426
AUTRES DETTES	534 884	
41970000 CLIENTS - AVOIR A ETABLIR	534 884	
Total IV	50 146 927	48 657 005
TOTAL GÉNÉRAL	96 612 535	95 837 293

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	7 737 291	6 967 466
70611000 LOYERS IMMEUBLES	6 734 539	6 493 992
70612000 LOYERS PARKING	3 306	3 280
70810000 APPEL DE FONDS	1 252 107	942 247
70820000 REFACT - TAXE FONCIERE	330 149	242 771
70830000 REFACT - TAXE BUREAUX	193 076	185 097
70840000 REFACT - ASSURANCE	22 266	40 330
70850000 REDDITION CHARGES	567 429	248 083
70962200 FRANCHISE DE LOYER - ETALEMENT	230 723	692 168
Chiffre d'affaires NET	7 737 291	6 967 466
AUTRES PRODUITS	4	0
75800000 PRODUITS S/GESTION	4	0
Total des Produits d'exploitation	7 737 294	6 967 466
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	1 006 570	970 459
60610000 ELECTRICITE	115 204	12 488
60620000 GAZ	71 257	216 565
60621000 CHAUFFAGE	52 705	
60630000 EAU	8 554	9 218
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	1 057	1 554
61110000 GARDIENNAGE	230 762	221 074
61300000 LOCATIONS	8 692	14 126
61520000 TRAVAUX ET REPARATIONS	164 039	143 080
61521000 ENTRETIEN ET REPARAT NR	4 345	4 115
61522000 GROS ENTRETIEN NR	98 134	
61560000 SECURITE INCENDIE	72 191	64 632
61610000 PRIME D'ASSURANCE	22 629	21 071
62260000 HONORAIRES - FONCIA PM R	100 710	91 473
62261000 HONORAIRES - FONCIA PM NR	5 000	
62264000 HONORAIRES - CAC	7 270	4 623
62264300 HONORAIRES - EVALUATION	1 600	1 600
62264400 HONORAIRES - EXP. CENTRALE		1 750
62265000 HONORAIRES - AVOCAT	500	1 440
62266000 HONORAIRES - MOD		2 394
62267100 HONORAIRES - DTZ AM	189 032	108 143
62268110 HONORAIRES DIVERS (CORPORATE)	2 718	18 836
62269000 HONORAIRES - PRET	6 852	2 539
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX		246
62780000 FRAIS BANCAIRES	11 907	29 493
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	550 169	478 656
63511100 CET	24 173	41 850
63512000 TAXE FONCIERE	335 526	246 725
63513000 TAXE BUREAUX	190 264	182 401
63515000 TAXE DE STATIONNEMENT	3 721	3 565
63516000 TAXE BALAYAGE	3 523	2 981
63540000 CRL		891
63580000 AUTRES TAXES RECUPERABLES	9	243

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS 68112000 DOTATIONS AUX AMORT	798 886	719 335
AUTRES CHARGES 65800000 CHARGES S/GESTION	17 341	1-
Total des Charges d'exploitation	2 372 966	2 168 449
Résultat d'exploitation	5 364 328	4 799 017
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES 76810000 PRODUITS FINANCIERS	96 199	1 429
Total des Produits financiers	96 199	1 429
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES 66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	2 509 280	1 104 458
Total des Charges financières	2 509 280	1 104 458
Résultat financier	2 413 081	1 103 029
Résultat courant avant impôts	2 951 247	3 695 988
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION 77170000 DEGREVEMENT TAXE 77171000 INTERETS MORATOIRES		51 841
Total des Produits exceptionnels		51 841
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION 67200000 CHARGES SUR EXERCICES ANTER	328 393	
Total des Charges exceptionnelles	328 393	
Résultat exceptionnel	328 393	51 841
IMPOTS SUR LES BENEFICES 69500000 IS	710 526	982 557
Total des produits	7 833 493	7 020 735
Total des charges	5 921 165	4 255 464
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	1 912 328	2 765 272