

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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

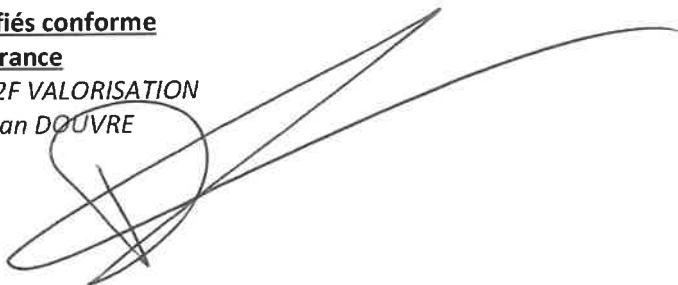
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	812 942		812 942	799 397
	Montant net du chiffre d'affaires	812 942		812 942	799 397
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			275 347	5 508
	Autres produits			495	594
	Total des produits d'exploitation (1)			1 088 784	805 499
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			364 852	427 363
	Impôts, taxes et versements assimilés			252 413	90 717
	Salaires et traitements				
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			28 752	29 507
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant			6 410	20 277	
Dotations aux provisions				197 303	
Autres charges			113 474	35 027	
	Total des charges d'exploitation (2)			765 901	800 194
	RESULTAT D'EXPLOITATION			322 883	5 305

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

RESULTAT D'EXPLOITATION		31/12/2023	31/12/2022
		322 883	5 305
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	49 383	54 872
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 315 305 37 750	911 968
	Total des produits financiers	1 353 056	911 968
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	155 089	65 109
	Total des charges financières	155 089	65 109
RESULTAT FINANCIER		1 197 967	846 859
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		1 570 233	907 037
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 238	7 152
	Total des charges exceptionnelles	11 238	7 152
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(11 238)	(7 152)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		131 172	264 906
TOTAL DES PRODUITS		2 491 223	1 772 339
TOTAL DES CHARGES		1 063 400	1 137 361
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 427 823	634 979
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs		495	
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		1 315 305	911 968
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		86 971	29 712

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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

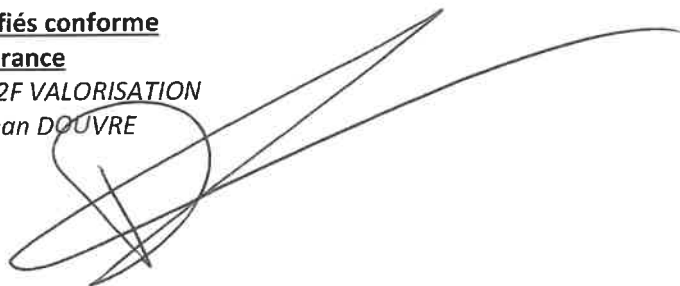
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	390 103	540 945	569 476
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 718	15 316	402	123
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 034 512		6 034 512	6 034 512	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	15		15	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200	
TOTAL (II)	7 084 685	405 418	6 679 267	6 707 519	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
Créances clients et comptes rattachés	118 550	26 687	91 863	227 417	
Autres créances	8 853 323		8 853 323	9 246 398	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				78 519	
DISPONIBILITES	811 636		811 636	1 776 218	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 005		1 005	1 005
	TOTAL (III)	14 881 834	26 687	14 855 147	16 426 876
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)	21 966 519	432 106	21 534 414	23 134 395	

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

2 200

2 200

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	6 400 000	6 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	609 617	577 868
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	7 909 578	9 966 642
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	1 427 823	634 979
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	16 347 018	17 579 489
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		197 303
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		197 303
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 137 078	2 503 696
	Emprunts et dettes financières divers (3)	2 826 389	2 444 716
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	160 132	156 524
	Dettes fiscales et sociales	40 757	145 311
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	23 039	107 356	
Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes	5 187 395	5 357 603
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	21 534 414	23 134 395
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	1 427 822,96	634 978,80
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		3 431 128	3 230 634
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		121	102
(3) Dont emprunts participatifs			

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

Société en Commandite par Actions au capital de 6 400 000 euros

27 Place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

Avvens Audit est membre du groupe Avvens

Siège social : Immeuble le Saphir - 14 Quai du Commerce - CP 113 - 69009 LYON

Tél. +33 (0)4 72 85 75 00 – www.crowe-avvens.fr

Société de commissariat aux comptes inscrite à LYON

S.A. au capital de 150 000 euros - RCS LYON 305 446 577 - TVA intracommunautaire FR46305446577

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

SCA au capital de 6 400 000 euros

27 Place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

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

1. Opinion

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre mission d'audit selon la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L. 821-57 du Code de commerce. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

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

3. 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.

Les autres participations dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 6.034.512 euros sont évaluées à leur coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leur valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables - Participation, autres titres immobilisés » de l'annexe.

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

4. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, au contrôle des documents adressés à l'organe appelé à statuer sur les comptes, conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L. 821-57 du Code de commerce.

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

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

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

6. Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices, prévue à l'article L. 821-57 du Code de commerce permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 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.

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

Fait à Lyon, le 5 juin 2024

Avvens Audit

Membre de Crowe Global

Commissaire aux comptes



Romuald COLAS
Associé



Valérie VITTET
Senior Manager

Annexe

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la norme d'exercice professionnel relative à la mission du commissaire aux comptes nommé pour trois exercices prévus à l'article L. 821-57 du Code de commerce, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation, et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude, ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	390 103	540 945	569 476
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 718	15 316	402	123
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 034 512		6 034 512	6 034 512	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	15		15	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200	
TOTAL (II)		7 084 685	405 418	6 679 267	6 707 519
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	118 550	26 687	91 863	227 417	
Autres créances	8 853 323		8 853 323	9 246 398	
Capital souscrit appelé, non versé				78 519	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	811 636		811 636	1 776 218	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 005		1 005	1 005
	TOTAL (III)	14 881 834	26 687	14 855 147	16 426 876
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecart de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		21 966 519	432 106	21 534 414	23 134 395
(1) dont droit au bail					
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an				2 200	2 200
(3) dont créances à plus d'un an					



Bilan Passif

Etat exprimé en euros

31/12/2023

31/12/2022

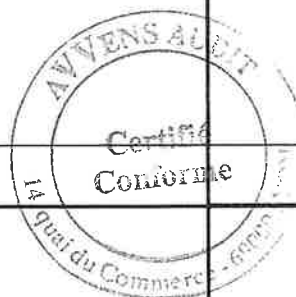
		31/12/2023	31/12/2022
Capitaux Propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecart de réévaluation	6 400 000	6 400 000
	RESERVES		
	Réserve légale	609 617	577 868
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	7 909 578	9 966 642
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	1 427 823	634 979
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	16 347 018	17 579 489
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		197 303
	Total des provisions		197 303
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 137 078	2 503 696
	Emprunts et dettes financières divers (3)	2 826 389	2 444 716
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	160 132	156 524
	Dettes fiscales et sociales	40 757	145 311
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	23 039	107 356	
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes	5 187 395	5 357 603	
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	21 534 414	23 134 395
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	1 427 822,96	634 978,80
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	3 431 128	3 230 634
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	121	102
(3)	Dont emprunts participatifs		



Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	31/12/2022
RESULTAT D'EXPLOITATION		322 883	5 305
Opéra- comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	49 383	54 872
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 315 305 37 750	911 968
Total des produits financiers		1 353 056	911 968
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	155 089	65 109
Total des charges financières		155 089	65 109
RESULTAT FINANCIER		1 197 967	846 859
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		1 570 233	907 037
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	11 238	7 152
Total des charges exceptionnelles		11 238	7 152
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(11 238)	(7 152)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		131 172	264 906
TOTAL DES PRODUITS TOTAL DES CHARGES		2 491 223 1 063 400	1 772 339 1 137 361
RESULTAT DE L'EXERCICE		1 427 823	634 979
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs		495	
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		1 315 305	911 968
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		86 971	29 712



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2023, **arrêtés en date du 31 mars 2024**, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de **21 534 414 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits de 2 491 223 euros** et un total **charges de 1 063 400 euros**, dégageant ainsi un **résultat de 1 427 823 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.
Il a une durée de **12 mois**.

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

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

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

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



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

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



Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

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

Stocks et en cours

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

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

Créances et dettes

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

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

Disponibilités

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

Parties liées

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

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2023, à 21.553,50 € HT.

Résultats comptables des filiales

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

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

Au cours du prochain exercice, en 2024, les résultats 2023 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 308 971 euros.

Pour l'exercice 2025, les résultats 2023 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 235 651 euros.



Annexe - Eléments 2

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

Comptes arrêtés au : 31/12/2023

Au cours de l'exercice 2023, l'Assemblée Générale des actionnaires a voté une réduction du capital par Offre Volontaire de Rachat d'actions au prix de 25 € par unité, et une annulation des actions auto-détenues par la société. Il a ainsi été procédé au rachat de 103 271 actions de la société, soit une réduction de capital de 660 934,40 €. L'annulation des 6 964 actions auto détenues a entraîné une réduction de capital de 44 569,60 €. Le capital ressort donc à 5 694 496 €.

L'Assemblée générale a également décidé, suite à l'opération d'OVR, de procéder à une augmentation du capital de 705 504 € par incorporation directe de pareille somme prélevée sur le compte "Autres réserves" afin de le ramener à 6 400 000 €.

Au 31/12/2023, le capital social est fixé à 6 400 000 €, divisé en 889 765 actions de 7,19 € (montant arrondi) de valeur nominale, entièrement libérées.

Evènements post-clôture

En Janvier 2024, la SCA SNPI est entrée au capital de la SNC CITE LYON VALORISATION à hauteur de 5% du capital. Cette société a pour objet : l'acquisition, la location, la rénovation et la revente, dans le cadre d'une activité de revente sous le régime fiscal de l'article 1115 du CGI, de divers biens et droits immobiliers situés à la Cité Internationale – 63 et 67 Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON.

L'acte d'acquisition des immeubles a été réitéré le 29/03/2024.



Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains	101 193					101 193
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	931 048					931 048
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	15 218		499			15 718
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 459		499			1 047 958
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	6 034 512					6 034 512
Autres titres immobilisés	15					15
Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727					6 036 727
TOTAL	7 084 186		499			7 084 685

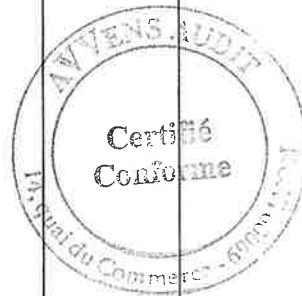


Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	361 572	28 531		390 103
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	15 095	221		15 316
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	376 667	28 752		405 418	
TOTAL		376 667	28 752		405 418

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

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



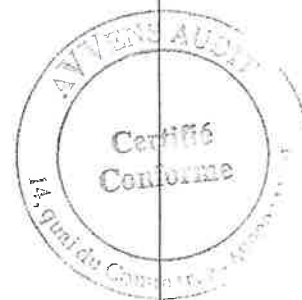
Provisions

Etat exprimé en euros		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres	197 303		197 303		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		197 303		197 303	
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	94 991	6 410	74 714	26 687
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	94 991	6 410	74 714	26 687
TOTAL GENERAL		292 294	6 410	272 017	26 687
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			6 410	272 017	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	32 025	32 025	
	Autres créances clients	86 526	86 526	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	133 732	133 732	
	Taxes sur la valeur ajoutée	28 832	28 832	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	5 953 621	5 953 621	
	Débiteurs divers	2 737 138	2 737 138	
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
TOTAL DES CREANCES		8 975 079	8 975 079	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	121	121		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	2 136 956	380 690	1 201 530	554 737
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	62 986	62 986		
	Fournisseurs et comptes rattachés	160 132	160 132		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	40 757	40 757		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	2 763 403	2 763 403		
Autres dettes	23 039	23 039			
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		5 187 395	3 431 128	1 201 530	554 737
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		366 867			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					



Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	577 868	31 749			609 617
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 966 642	603 230		(2 660 294)	7 909 578
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	634 979	(634 979)		1 427 823	1 427 823
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	17 579 489			(1 232 471)	16 347 018

Date de l'assemblée générale 15/06/2023

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 17 579 489

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 17 579 489

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (1 232 471)

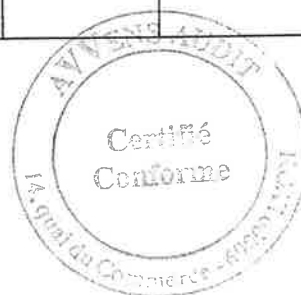


6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	5 457
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	73 488
Disponibilités	
TOTAL	78 945

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 618
Emprunts et dettes financières divers	84 434
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 556
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	247 608

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

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000 000	6,4
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	110 235	6,4
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice "Augmentation de la valeur nominale de l'action de 6,40€ à 7,19€ pour un capital social ramené à 6 400 000 € au 31/12/2023"	889 765	Arrondi 7,19



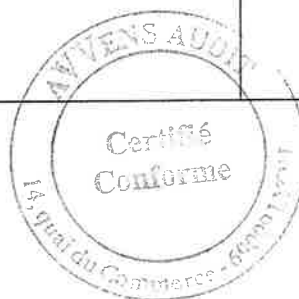
8 - ENGAGEMENTS FINANCIERS	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-9 et 24-16)	
Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
SCI GEI 2018 - caution prêt CACE	2 700 000
SCI GEI 2018 - caution prêt CASRA	2 700 000
Engagements en matière de pensions:	
Autres engagements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

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	48 561	} Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	48 154	
BPI France	222 411	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	1 808 333	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	2 127 459	



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

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)				
Filiales et participations		Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu)	31/12/2023			
SCI LE PRESTIGE 1		28 372	95,00%	26 372
SCI LE PRESTIGE 2		-307	95,00%	-2 307
SCI SB IMMOBILIER		290 263	99,90%	275 018
SCI LE PRESIDENT CONDORCET		305 371	99,93%	53 846
SCI SAINT MARTIN		124 034	100,00%	63 055
SCI PIERRISSIMO LY 90 01		1 961	99,00%	961
SCI DOCKS 58		2 709 909	89,00%	105 007
SCI GEI 2018		-271 488	99,99%	-196 096
SNC V-BRA 2018		-178	99,90%	-34
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN		-34 706	28,57%	-13 287



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

AFFECTATION DU RESULTAT
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 20 JUIN 2024
EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en accord avec l'associé commandité, d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 1 427 822,96 euros ainsi qu'il suit :

- Bénéfice de l'exercice 1 427 822,96 euros
 - Au poste « Réserve Légale » 30 382,75 euros
 - Le solde 1 397 440,21 euros
- Au poste « Autres Réserves ».

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

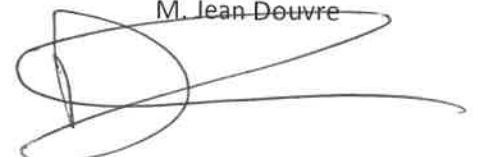
Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICE	DIVIDENDE EN €	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT EN €
31 décembre 2022	/	/
31 décembre 2021	248 259 €	8 499,25 €
31 décembre 2020	248 259 €	8 499,25 €

	Vote Contre	Vote Pour	Abstentions
Vote par correspondance	/.....	/.....	15.688 / 1.692.985
Pouvoirs	/.....	8777 / 1.692.985	/.....
Vote en séance	/.....	1.668.520 / 1.692.985	/.....
Totaux	/.....	1.677.297 / 1.692.985	15.688 / 1.692.985

Cette résolution est en conséquence adoptée

Extrait certifié conforme
 Pour L2F Valorisation, gérante
 M. Jean Douvre



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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

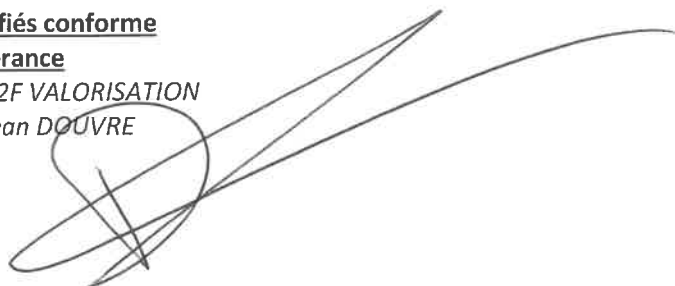
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2023, **arrêtés en date du 31 mars 2024**, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de **21 534 414 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits de 2 491 223 euros** et un total **charges de 1 063 400 euros**, dégageant ainsi un **résultat de 1 427 823 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2023** et finit le **31/12/2023**.

Il a une durée de **12 mois**.

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

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

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

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

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

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

Stocks et en cours

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

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

Créances et dettes

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

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

Disponibilités

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

Parties liées

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

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2023, à 21.553,50 € HT.

Résultats comptables des filiales

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

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

Au cours du prochain exercice, en 2024, les résultats 2023 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 308 971 euros.

Pour l'exercice 2025, les résultats 2023 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 235 651 euros.

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

Comptes arrêtés au : 31/12/2023

Au cours de l'exercice 2023, l'Assemblée Générale des actionnaires a voté une réduction du capital par Offre Volontaire de Rachat d'actions au prix de 25 € par unité, et une annulation des actions auto-détenues par la société. Il a ainsi été procédé au rachat de 103 271 actions de la société, soit une réduction de capital de 660 934,40 €. L'annulation des 6 964 actions auto détenues a entraîné une réduction de capital de 44 569,60 €.

Le capital ressort donc à 5 694 496 €.

L'Assemblée générale a également décidé, suite à l'opération d'OVR, de procéder à une augmentation du capital de 705 504 € par incorporation directe de pareille somme prélevée sur le compte "Autres réserves" afin de le ramener à 6 400 000 €.

Au 31/12/2023, le capital social est fixé à 6 400 000 €, divisé en 889 765 actions de 7,19 € (montant arrondi) de valeur nominale, entièrement libérées.

Evènements post-clôture

En Janvier 2024, la SCA SNPI est entrée au capital de la SNC CITE LYON VALORISATION à hauteur de 5% du capital. Cette société a pour objet : l'acquisition, la location, la rénovation et la revente, dans le cadre d'une activité de revente sous le régime fiscal de l'article 1115 du CGI, de divers biens et droits immobiliers situés à la Cité Internationale – 63 et 67 Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON.

L'acte d'acquisition des immeubles a été réitéré le 29/03/2024.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2023
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt.p.à.p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains	101 193					101 193
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement	931 048					931 048
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	15 218		499			15 718
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 459		499			1 047 958
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	6 034 512					6 034 512
Autres titres immobilisés	15					15
Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727					6 036 727
TOTAL	7 084 186		499			7 084 685

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2023
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	361 572	28 531		390 103
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	15 095	221		15 316
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	376 667	28 752		405 418	
TOTAL		376 667	28 752		405 418

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

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

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2023
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres	197 303		197 303		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		197 303		197 303	
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	94 991	6 410	74 714	26 687
	Autres				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION		94 991	6 410	74 714	26 687
TOTAL GENERAL		292 294	6 410	272 017	26 687
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			6 410	272 017	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2023	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	32 025	32 025	
	Autres créances clients	86 526	86 526	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	133 732	133 732	
	Taxes sur la valeur ajoutée	28 832	28 832	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	5 953 621	5 953 621	
	Débiteurs divers	2 737 138	2 737 138	
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
TOTAL DES CREANCES		8 975 079	8 975 079	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2023	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	121	121		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	2 136 956	380 690	1 201 530	554 737
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	62 986	62 986		
	Fournisseurs et comptes rattachés	160 132	160 132		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	40 757	40 757		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	2 763 403	2 763 403		
Autres dettes	23 039	23 039			
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		5 187 395	3 431 128	1 201 530	554 737
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		366 867			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2022	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2023
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	577 868	31 749			609 617
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	9 966 642	603 230		(2 660 294)	7 909 578
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	634 979	(634 979)		1 427 823	1 427 823
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	17 579 489			(1 232 471)	16 347 018

Date de l'assemblée générale 15/06/2023

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 17 579 489

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 17 579 489

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (1 232 471)

6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	5 457
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	73 488
Disponibilités	
TOTAL	78 945

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 618
Emprunts et dettes financières divers	84 434
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	153 556
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	247 608

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

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000 000	6,4
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	110 235	6,4
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	889 765	Arrondi 7,19
"Augmentation de la valeur nominale de l'action de 6,40€ à 7,19€ pour un capital social ramené à 6 400 000 € au 31/12/2023"		

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

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	48 561	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	48 154	
BPI France	222 411	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	1 808 333	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	2 127 459	

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

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)				
Filiales et participations		Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu)	31/12/2023			
SCI LE PRESTIGE 1		28 372	95,00%	26 372
SCI LE PRESTIGE 2		-307	95,00%	-2 307
SCI SB IMMOBILIER		290 263	99,90%	275 018
SCI LE PRESIDENT CONDORCET		305 371	99,93%	53 846
SCI SAINT MARTIN		124 034	100,00%	63 055
SCI PIERRISSIMO LY 90 01		1 961	99,00%	961
SCI DOCKS 58		2 709 909	89,00%	105 007
SCI GEI 2018		-271 488	99,99%	-196 096
SNC V-BRA 2018		-178	99,90%	-34
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN		-34 706	28,57%	-13 287

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLÉE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIES COMMANDITAIRES
DU 20 JUIN 2024

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

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

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

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

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

I. - CONCERNANT LA SITUATION DE VOTRE SOCIÉTÉ

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

II. - CONCERNANT LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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

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

Fait à Lyon
Le 2 mai 2024

Le Conseil de surveillance
Représenté par M. Gilles FRACHON

