

23-25 MARIGNAN SAS

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE



COMPTES ANNUELS au 31/12/2024

	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 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 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	34 875 035	21 877 009	12 998 025	13 457 870
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	251 256		251 256	390 524
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	109 549 322	21 877 009	87 672 313	88 271 425	
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	221 880		221 880	328 982
	Autres créances	2 513 367		2 513 367	1 932 063
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 708 293		6 708 293	6 080 064	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	9 443 541		9 443 541	8 341 109	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	118 992 863	21 877 009	97 115 854	96 612 535	

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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	1 000 978	905 361
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	5 656 917	5 656 917	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 620 304	1 912 328	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	47 269 201	46 465 608	
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	48 320 988	48 635 977
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	854 696	923 607	
Dettes fiscales et sociales	45 504	52 459	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	625 465	534 884	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	49 846 653	50 146 927
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	97 115 854	96 612 535	

(1) Dont à moins d'un an

4 418 435

4 723 510

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2023	12
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	8 507 786		8 507 786	7 737 291	
Chiffre d'affaires NET	8 507 786		8 507 786	7 737 291	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			46 651		4
Total des Produits d'exploitation (I)			8 554 437	7 737 294	
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 *			1 381 516	1 006 570	
Impôts, taxes et versements assimilés			566 535	550 169	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			816 732	798 886	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			2 830	17 341	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 767 613	2 372 966	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			5 786 824	5 364 328	
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 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
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)	171 619	96 199
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	171 619	96 199
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	2 649 796	2 509 280
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	2 649 796	2 509 280
2. Résultat financier (V-VI)	2 478 178	2 413 081
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 308 647	2 951 247
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	257 912	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	257 912	
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)	257 912	328 393
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	946 254	710 526
Total des produits (I+III+V+VII)	8 983 967	7 833 493
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 363 663	5 921 165
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 620 304	1 912 328

* 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

2 649 796 2 509 280
DENJEAN & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 97 115 853.58 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 8 507 785.71 Euros et dégagant un bénéfice de 2 620 304.29 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2024, les travaux réalisés sont principalement le remplacement de la GTB, l'isolation et amélioration thermique (~250k€), le remplacement CTA 3 et 8 et la modernisation triplex (~300k€).

Il est prévu de moderniser l'autre duplex d'ascenseurs avec un démarrage de travaux au Q1 2025. Également les améliorations thermiques se poursuivront en 2025.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

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 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 31/12/2024, aucune dépréciation n'a été constatée.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 31/12/2024, aucune provision pour client douteux a été constaté.

Etalement 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.

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 2024 se solde par un bénéfice de 2 620 304,29 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 s'explique par :
- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de 2 620 304,29 euros,

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante:
 - l'affectation de 95 617,03 euros en autres reserves
 - la distribution de 1 816 711,00 euros au titre des dividendes 2023

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 6 249,00 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 249,00 euros ;
- honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes : 0 euro.

J) Disponibilités

Sur l'exercice 2024, un nouveau compte bancaire a été ouvert au sein de la banque Palatine.

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde des comptes bancaires suivant :

- Banque Société Générale pour 21 977,50 euros,
- Banque Palatine pour 6 670 171,80 euros.

K) 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 2024, il a été comptabilisée une charge d'impôt de 946 254,00 euros.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- 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	23 717 800		
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 800 346		
Immobilisations corporelles en cours	390 524		217 620
TOTAL	109 273 373		217 620
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	109 331 702		217 620

	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			23 717 800	
Installations générales agencements aménagements constr.	356 888	0	11 157 234	
Immobilisations corporelles en cours	356 888	0	251 256	
TOTAL		0	109 490 993	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL		0	109 549 322	

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	11 585 457	618 605		12 204 062
Installations générales agencements aménagements constr.	9 474 820	198 127		9 672 947
TOTAL	21 060 277	816 732		21 877 009
TOTAL GENERAL	21 060 277	816 732		21 877 009

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	618 605				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	198 127				
TOTAL	816 732				
TOTAL GENERAL	816 732				

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	221 880	221 880	
Taxe sur la valeur ajoutée	216 296	216 296	
Débiteurs divers	2 297 071	2 297 071	
TOTAL	2 793 576	2 735 247	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	100 269	0		100 269
Fournisseurs et comptes rattachés	854 696	854 696		
Taxe sur la valeur ajoutée	41 121	41 121		
Autres impôts taxes et assimilés	4 383	4 383		
Groupe et associés	48 220 719	2 892 770		45 327 949
Autres dettes	625 465	625 465		
TOTAL	49 846 653	4 418 435		45 428 218

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

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	2 649 796
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	685 301
Dettes fiscales et sociales	4 383
Total	3 339 481

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'Etat.

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	48 220 719		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	44 553 280
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 912 328
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	46 465 608
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	46 465 608
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	95 617
Autres variations	707 976
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	47 269 201
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	803 593
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	803 593

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- 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	8 507 786
Total	8 507 786

Répartition par secteur géographique	Montant
France	8 507 786
Total	8 507 786

A compter de l'exercice 2024, les appels périodiques et l'apurement des prestations locatives effectuées auprès des locataires pour la couverture des charges récupérables sont comptabilisées en chiffre d'affaires (précédemment comptabilisées en transferts de charges).

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	2 649 796	171 619
Dont entreprises liées	2 649 796	

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

Néant.

Engagements reçus

Cautions bancaires 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 01/01/2024 au 31/12/2024

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Degrevement taxe	219 957	
- Interêts moratoires	37 955	
Total	257 912	

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
TERRAINS	74 364 703	74 364 703
21150000 TERRAIN	74 364 703	74 364 703
CONSTRUCTIONS	12 998 025	13 457 870
21311000 GROS OEUVRE	7 846 934	7 846 934
21312000 AGENCEMENTS	11 653 385	11 653 385
21313000 FACADES	2 076 385	2 076 385
21314000 TOIT	2 141 096	2 141 096
21351000 IGT	11 157 234	10 800 346
28131000 AMORTISSEMENTS GROS OEUVRE	2 274 146	2 114 066
28132000 AMORTISSEMENTS AGENCEMENT	7 792 625	7 469 886
28133000 AMORTISSEMENTS FACADES	749 620	711 509
28134000 AMORTISSEMENTS TOIT	1 387 671	1 289 996
28135100 AMORTISSEMENTS IGT	9 672 947	9 474 820
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	251 256	390 524
23130000 IMMO EN COURS	251 256	390 524
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58 329	58 329
27510000 DEPOTS VERSES	58 329	58 329
Total II	87 672 313	88 271 425
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	221 880	328 982
41100000 CLIENTS	221 880	301 249
41810000 CLIENTS - FAE (FONCIA)		27 734
AUTRES CREANCES	2 513 367	1 932 063
40100000 FOURNISSEURS		3 140
44562100 TVA DEDUCTIBLE S/IMMO (PM)	1 124	234
44582000 TVA S/FNP IMMO	70 661	8 947
44586000 TVA S/FNP	40 267	119 399
44587000 TVA S/FAE PM	104 244	84 525
46760000 COMPTE BANQUE DEPENSE PM 1		439 309
46762000 COMPTE BANQUE DEPENSES PM 2	2 121 194	1 276 510
46763000 COMPTE DE LIAISON PM	175 877	
DISPONIBILITES	6 708 293	6 080 064
51210000 SOCIETE GENERALE	21 978	704 663
51220000 BANQUE PALATINE	6 670 172	
51230000 SOCIETE GENERALE - CAT		5 371 869
51810000 INTERETS COURUS PALATINE	16 144	
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR		3 531
Total III	9 443 541	8 341 109
TOTAL GÉNÉRAL	97 115 854	96 612 535

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 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	1 000 978	905 361
10610000 RESERVE LEGALE	1 000 978	905 361
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)	2 620 304	1 912 328
Total I	47 269 201	46 465 608
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	48 320 988	48 635 977
16500000 DEPOT DE GARANTIE FACTURE	134	4 003
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	100 403	91 465
45510000 C/C CNP ASSURANCES	45 327 949	45 327 949
45510100 C/C INTEGRATION FISCALE	242 974	703 280
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	2 649 796	2 509 280
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	854 696	923 607
40100000 FOURNISSEURS	168 435	127 719
40810000 FOURNISSEURS - FNP IMMO	443 697	670 838
40820000 FOURNISSEURS - FNP (CORPORATE)	241 604	125 050
40980000 AVOIR A RECEVOIR	960	
DETTES FISCALES ET SOCIALES	45 504	52 459
44566000 TVA DEDUCTIBLE S/ ABS	4 141	2 915
44572000 TVA COLLECTEE 20%	36 980	49 541
44860000 ETAT - CHARGES A PAYER	4 383	3
AUTRES DETTES	625 465	534 884
41970000 CLIENTS - AVOIR A ETABLIR	625 465	534 884
Total IV	49 846 653	50 146 927
TOTAL GÉNÉRAL	97 115 854	96 612 535

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	8 507 786	7 737 291
70611000 LOYERS IMMEUBLES	7 056 665	6 734 539
70612000 LOYERS PARKING	358	3 306
70810000 APPEL DE FONDS	1 204 132	1 252 107
70820000 REFACT - TAXE FONCIERE	337 862	330 149
70830000 REFACT - TAXE BUREAUX	197 845	193 076
70840000 REFACT - ASSURANCE	20 262	22 266
70850000 REDDITION CHARGES	240 802	567 429
70851000 REDDITION CHARGES N-1	68 536	
70962200 FRANCHISE DE LOYER - ETALEMENT		230 723
Chiffre d'affaires NET	8 507 786	7 737 291
AUTRES PRODUITS	46 651	4
75800000 PRODUITS S/GESTION	46 651	4
Total des Produits d'exploitation	8 554 437	7 737 294
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	1 381 516	1 006 570
60610000 ELECTRICITE	77 884	115 204
60620000 GAZ	66 308	71 257
60621000 CHAUFFAGE	57 695	52 705
60630000 EAU	17 609	8 554
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	884	1 057
61110000 GARDIENNAGE	236 564	230 762
61300000 LOCATIONS	11 613	8 692
61520000 TRAVAUX ET REPARATIONS	134 558	164 039
61521000 ENTRETIEN ET REPARAT NR	47 021	4 345
61522000 GROS ENTRETIEN NR	12 497	98 134
61560000 SECURITE INCENDIE	191 236	72 191
61610000 PRIME D'ASSURANCE	20 610	22 629
62260000 HONORAIRES - FONCIA PM R	102 078	100 710
62261000 HONORAIRES - FONCIA PM NR	3 869	5 000
62264000 HONORAIRES - CAC	6 249	7 270
62264300 HONORAIRES - EVALUATION	4 000	1 600
62265000 HONORAIRES - AVOCAT	1 342	500
62266000 HONORAIRES - MOD	3 846	
62267100 HONORAIRES - DTZ AM	198 741	189 032
62268100 HONORAIRES - DIVERS	802	
62268110 HONORAIRES DIVERS (CORPORATE)	124 657	2 718
62269000 HONORAIRES DIVERS PM R	108 442	6 852
62269100 HONORAIRES DIVERS PM NR	43 061	
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	331	
62780000 FRAIS BANCAIRES	5 429	11 907
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	566 535	550 169
63511100 CET	20 169	24 173
63512000 TAXE FONCIERE	341 394	335 526
63513000 TAXE BUREAUX	195 043	190 264
63515000 TAXE DE STATIONNEMENT	3 814	3 721
63516000 TAXE BALAYAGE	5 650	3 523
63580000 AUTRES TAXES RECUPERABLES	465	9

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	816 732	798 886
68112000 DOTATIONS AUX AMORT	816 732	798 886
AUTRES CHARGES	2 830	17 341
65400000 PERTES SUR CREANCES IRRECOUVR	306	
65800000 CHARGES S/GESTION	2 524	17 341
Total des Charges d'exploitation	2 767 613	2 372 966
Résultat d'exploitation	5 786 824	5 364 328
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	171 619	96 199
76810000 PRODUITS FINANCIERS CAT	85 078	96 199
76820000 PRODUITS FINANCIERS INTERETS	86 541	
Total des Produits financiers	171 619	96 199
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	2 649 796	2 509 280
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	2 649 796	2 509 280
Total des Charges financières	2 649 796	2 509 280
Résultat financier	2 478 178	2 413 081
Résultat courant avant impôts	3 308 647	2 951 247
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION	257 912	
77170000 DEGREVEMENT TAXE	219 957	
77171000 INTERETS MORATOIRES	37 955	
Total des Produits exceptionnels	257 912	
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION		328 393
67200000 CHARGES SUR EXERCICES ANTER		328 393
Total des Charges exceptionnelles		328 393
Résultat exceptionnel	257 912	328 393
IMPOTS SUR LES BENEFICES	946 254	710 526
69500000 IS	946 254	710 526
Total des produits	8 983 967	7 833 493
Total des charges	6 363 663	5 921 165
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	2 620 304	1 912 328



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



23-25 Marignan SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

23-25 Marignan SAS

Société par actions simplifiée unipersonnelle

RCS : Nanterre 518 633 995

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'associé unique de la société 23-25 Marignan SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 23-25 Marignan SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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

Forvis Mazars SA
Paris La Défense,

DocuSigned by:

DB23D03C885E4FE...

Johan Rodriguez
Associé

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 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	34 875 035	21 877 009	12 998 025	13 457 870
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	251 256		251 256	390 524	
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	109 549 322	21 877 009	87 672 313	88 271 425	
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	221 880		221 880	328 982
	Autres créances	2 513 367		2 513 367	1 932 063
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 708 293		6 708 293	6 080 064	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	9 443 541		9 443 541	8 341 109	
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)	118 992 863	21 877 009	97 115 854	96 612 535	

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	31 291 001 6 700 000	31 291 001 6 700 000
	Réserves		
	Réserve légale	1 000 978	905 361
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	5 656 917	5 656 917
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 620 304	1 912 328
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	47 269 201	46 465 608
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	48 320 988	48 635 977
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	854 696	923 607	
Dettes fiscales et sociales	45 504	52 459	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	625 465	534 884	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	49 846 653	50 146 927
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	97 115 854	96 612 535

(1) Dont à moins d'un an

4 418 435

4 723 510

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	8 507 786		8 507 786	7 737 291	
Chiffre d'affaires NET	8 507 786		8 507 786	7 737 291	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			46 651		4
Total des Produits d'exploitation (I)			8 554 437	7 737 294	
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 *			1 381 516	1 006 570	
Impôts, taxes et versements assimilés			566 535	550 169	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			816 732	798 886	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			2 830	17 341	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 767 613	2 372 966	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			5 786 824	5 364 328	
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 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
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)	171 619	96 199
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	171 619	96 199
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	2 649 796	2 509 280
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	2 649 796	2 509 280
2. Résultat financier (V-VI)	2 478 178	2 413 081
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 308 647	2 951 247
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	257 912	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	257 912	
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)	257 912	328 393
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	946 254	710 526
Total des produits (I+III+V+VII)	8 983 967	7 833 493
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	6 363 663	5 921 165
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 620 304	1 912 328

* 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

2 649 796 2 509 280
 DENJEAN & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 97 115 853.58 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 8 507 785.71 Euros et dégagant un bénéfice de 2 620 304.29 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2024, les travaux réalisés sont principalement le remplacement de la GTB, l'isolation et amélioration thermique (~250k€), le remplacement CTA 3 et 8 et la modernisation triplex (~300k€).

Il est prévu de moderniser l'autre duplex d'ascenseurs avec un démarrage de travaux au Q1 2025. Également les améliorations thermiques se poursuivront en 2025.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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

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 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 31/12/2024, aucune dépréciation n'a été constatée.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 31/12/2024, aucune provision pour client douteux a été constaté.

Etalement 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.

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 2024 se solde par un bénéfice de 2 620 304,29 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 s'explique par :
- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de 2 620 304,29 euros,

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de la manière suivante:
 - l'affectation de 95 617,03 euros en autres reserves
 - la distribution de 1 816 711,00 euros au titre des dividendes 2023

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 6 249,00 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 249,00 euros ;
- honoraires facturés au titre des services autres que la certification des comptes : 0 euro.

J) Disponibilités

Sur l'exercice 2024, un nouveau compte bancaire a été ouvert au sein de la banque Palatine.

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde des comptes bancaires suivant :

- Banque Société Générale pour 21 977,50 euros,
- Banque Palatine pour 6 670 171,80 euros.

K) 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 2024, il a été comptabilisée une charge d'impôt de 946 254,00 euros.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- 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	23 717 800		
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 800 346		
Immobilisations corporelles en cours	390 524		217 620
TOTAL	109 273 373		217 620
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	109 331 702		217 620

	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			23 717 800	
Installations générales agencements aménagements constr.	356 888	0	11 157 234	
Immobilisations corporelles en cours	356 888	0	251 256	
TOTAL		0	109 490 993	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL		0	109 549 322	

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	11 585 457	618 605		12 204 062
Installations générales agencements aménagements constr.	9 474 820	198 127		9 672 947
TOTAL	21 060 277	816 732		21 877 009
TOTAL GENERAL	21 060 277	816 732		21 877 009

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	618 605				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	198 127				
TOTAL	816 732				
TOTAL GENERAL	816 732				

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	221 880	221 880	
Taxe sur la valeur ajoutée	216 296	216 296	
Débiteurs divers	2 297 071	2 297 071	
TOTAL	2 793 576	2 735 247	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	100 269	0		100 269
Fournisseurs et comptes rattachés	854 696	854 696		
Taxe sur la valeur ajoutée	41 121	41 121		
Autres impôts taxes et assimilés	4 383	4 383		
Groupe et associés	48 220 719	2 892 770		45 327 949
Autres dettes	625 465	625 465		
TOTAL	49 846 653	4 418 435		45 428 218

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

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	2 649 796
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	685 301
Dettes fiscales et sociales	4 383
Total	3 339 481

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'Etat.

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	48 220 719		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	44 553 280
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 912 328
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	46 465 608
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	46 465 608
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	95 617
Autres variations	707 976
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	47 269 201
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	803 593
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	803 593

ANNEXE

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

- 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	8 507 786
Total	8 507 786

Répartition par secteur géographique	Montant
France	8 507 786
Total	8 507 786

A compter de l'exercice 2024, les appels périodiques et l'apurement des prestations locatives effectuées auprès des locataires pour la couverture des charges récupérables sont comptabilisées en chiffre d'affaires (précédemment comptabilisées en transferts de charges).

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	2 649 796	171 619
Dont entreprises liées	2 649 796	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Cautions bancaires 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 01/01/2024 au 31/12/2024

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Degrevement taxe	219 957	
- Interêts moratoires	37 955	
Total	257 912	