

36 MARBEUF 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 12
- <i>Détail bilan</i>	13 et 14
- <i>Détail Compte de résultat</i>	15 à 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	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 269 683	9 094 267	19 175 416	19 991 733
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	43 932		43 932	
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
Total II		51 529 912	9 094 267	42 435 646	43 208 031
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	2 318 333	1 049 288	1 269 045	1 649 361
	Autres créances	699 800		699 800	853 910
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	5 302 477		5 302 477	2 320 581
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	8 320 610	1 049 288	7 271 323	4 823 852
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)		59 850 523	10 143 554	49 706 968	48 031 882

(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 : 28 317 321) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	28 317 321 50 000	28 317 321 50 000
	Réserves		
	Réserve légale	375 327	375 327
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	936 506	2 069 726
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 562 762	366 988
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	32 241 916	30 445 386
	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	16 321 090	16 008 592
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Comptes de Régularisation	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	391 992	583 619
	Dettes fiscales et sociales	380 539	466 838
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	371 431	527 448
	Produits constatés d'avance (I)		
	Total IV	17 465 052	17 586 497
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	Ecart de conversion passif (V)		
		49 706 968	48 031 882

(1) Dont à moins d'un an

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	4 287 820		4 287 820	3 235 866	
Chiffre d'affaires NET	4 287 820		4 287 820	3 235 866	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			835 249	811 521	
Autres produits			641	3	
Total des Produits d'exploitation (I)			5 123 709	4 047 390	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			26 236	6 050	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			531 634	673 518	
Impôts, taxes et versements assimilés			263 812	263 919	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			816 317	809 219	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 884 536	
Dotations aux provisions					
Autres charges			39	752	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 638 038	3 625 894	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 485 671	421 496	
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)	119 216	24 969
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	119 216	24 969
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	855 907	810 519
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	855 907	810 519
2. Résultat financier (V-VI)	736 692	785 551
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 748 979	364 054
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	47 900	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	47 900	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 934
Total VIII		2 934
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	47 900	2 934
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	234 117	
Total des produits (I+III+V+VII)	5 290 825	4 072 359
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 728 063	4 439 347
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 562 762	366 988

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 49 706 968.08 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 4 287 819.89 Euros et dégageant un bénéfice de 2 562 762.48 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

L'année 2024 est marquée par plusieurs interventions de la BCE sur la remontée du taux directeur pour enrayer l'inflation entraînant une hausse du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles qui s'établit à 5,75%.

Bail Vapiano :

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Un plan d'apurement a été arrêté dans le cadre de la mission de conciliation avec un étalement de remboursement jusqu'au premier trimestre 2024. Le locataire Vapiano s'est mis en redressement judiciaire, cristallisant l'accord préalablement cité. Au terme du redressement judiciaire VAP MAR a été racheté par VAP CHAMPS.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le locataire GLP, loquant 400 m2, fusionne avec ARES au premier trimestre 2025 et libèrera les locaux. Il est envisagé une reprise de bail et une résiliation anticipée.

- 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 :

ANNEXE

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

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

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

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

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisés en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements: 10 ans

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

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

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

B) Créances

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

ANNEXE

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

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

Au 31 décembre 2024, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 049 288 euros.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

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

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

Au 31 décembre 2024, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Palatine : 5 233 450 euros
- Compte Société Générale : 56 028 euros

Les produits à recevoir rattachés au compte Palatine s'élèvent à 12 999 euros.

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 6 249 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 249 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L.822-11 : 0 euros.

F) Permanence des méthodes

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

G) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si

ANNEXE

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

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 234 117 euros.

H) Compte de résultat

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 297		
Constructions sur sol propre	23 868 295		
Installations générales agencements aménagements des constructions	4 401 388		
Immobilisations corporelles en cours			43 932
TOTAL	51 485 981		43 932
TOTAL GENERAL	51 485 981		43 932

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 297	
Constructions sur sol propre			23 868 295	
Installations générales agencements aménagements constr.			4 401 388	
Immobilisations corporelles en cours		0	43 932	
TOTAL		0	51 529 912	
TOTAL GENERAL		0	51 529 912	

ANNEXE

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

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre		6 739 543	650 448	0	7 389 991
Installations générales agencements aménagements constr.		1 538 407	165 869		1 704 276
TOTAL		8 277 950	816 317	0	9 094 267
TOTAL GENERAL		8 277 950	816 317	0	9 094 267
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	650 448				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	816 317				
TOTAL GENERAL	816 317				

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	1 884 536		835 249		1 049 288
TOTAL	1 884 536		835 249		1 049 288
TOTAL GENERAL	1 884 536		835 249		1 049 288
Dont dotations et reprises d'exploitation			835 249		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	1 226 949	0	1 226 949
Autres créances clients	1 091 384	1 091 384	
Taxe sur la valeur ajoutée	80 311	80 311	
Débiteurs divers	619 489	619 489	
TOTAL	3 018 133	1 791 184	1 226 949

ANNEXE

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

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	589 742	0		589 742
Fournisseurs et comptes rattachés	391 992	391 992		
Taxe sur la valeur ajoutée	378 523	378 523		
Autres impôts taxes et assimilés	2 016	2 016		
Groupe et associés	15 731 348	1 090 025		14 641 323
Autres dettes	371 431	371 431		
TOTAL	17 465 052	2 233 987		15 231 065

Composition du capital social

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

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

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	611 638
Disponibilités	12 999
Total	624 637

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	855 907
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 662
Dettes fiscales et sociales	2 016
Autres dettes	93 715
Total	1 282 301

ANNEXE

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

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	15 731 348		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Location immobilière	4 287 820
Total	4 287 820

Répartition par secteur géographique	Montant
France	4 287 820
Total	4 287 820

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	855 907	119 216
Dont entreprises liées	855 907	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant

ANNEXE

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

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
TERRAINS	23 216 297.40	23 216 297.40
21150000 TERRAINS BÂTIS	23 216 297.40	23 216 297.40
CONSTRUCTIONS	19 175 416.38	19 991 733.44
21311000 BATIMENTS - STRUCTURE	20 541 724.44	20 541 724.44
21312000 BAT-INSTALLATIONS ET AGENC	2 926 809.42	2 926 809.42
21314000 BATIMENTS TOITURES	399 761.63	399 761.63
21351000 BAT.INSTALLATION VENTILATION	1 913 692.12	1 913 692.12
21352000 BAT.INSTALLATION ELECTRIQUES	1 618 446.04	1 618 446.04
21353000 BATIMENTS ASCENSEURS	869 249.55	869 249.55
28131000 AMORT.BAT STRUTURE	5 475 480.03	5 012 157.02
28132000 AMORT.BAT -INSTALLATIONS ET AG	1 596 713.30	1 441 309.30
28134000 AMORT.BATIMENTS TOITURES	317 797.77	286 076.72
28135100 AMORT.BAT INSTALLATION VENTILA	602 908.08	543 606.08
28135200 AMORT .BAT.INSTALLATIONS ELECT	654 800.34	590 374.34
28135300 AMORT.BAT.ASCENSEURS	446 567.30	404 426.30
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	43 931.78	
23100000 IMMO EN COURS	43 931.78	
Total II	42 435 645.56	43 208 030.84
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 269 045.36	1 649 361.23
41100000 CLIENTS	479 745.85	793 536.83
41600000 CLIENTS DOUTEUX	1 226 949.44	1 964 274.43
41820000 FRANCHISE LOYER PIANO	492 812.71	692 846.15
41821000 FRANCHISE LOYER MONETA	118 825.00	83 240.01
49100000 PROV. DÉPREC. CLIENTS DOUTEUX	1 049 287.64	1 884 536.19
AUTRES CREANCES	699 799.91	853 909.50
40100000 FOURNISSEURS		2 178.00
44566000 TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVIC	160.00	
44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES	14 109.22	2 579.06
44586000 ETAT TVA/FNP	44 380.93	85 897.43
44586100 TVA SUR FNP IMMO	8 474.54	
44587000 ETAT TVA/FAE	13 186.51	31 422.59
46730000 SINISTRE GARANTIE DECENALE	28 240.77	28 240.77
46770000 BANQUE PM ESSET	591 247.94	703 591.65
DISPONIBILITES	5 302 477.25	2 320 580.90
51225000 BANQUE PALATINE	5 233 449.79	
51240000 SOCIETE GENERAL	56 028.01	995 612.28
51250100 COMPTE A TERME 1000K€		1 016 452.39
51250200 CAT 300K€		306 708.59
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR		1 807.64
51881000 INT COURUS BANQUE PALATINE	12 999.45	
Total III	7 271 322.52	4 823 851.63
TOTAL GÉNÉRAL	49 706 968.08	48 031 882.47

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2024 12			Exercice N-1 31/12/2023 12		
CAPITAL		28 317 321.00			28 317 321.00		
10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELÉ VERSÉ		28 317 321.00			28 317 321.00		
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		50 000.00			50 000.00		
10410000 PRIME D'EMISSION		50 000.00			50 000.00		
RESERVE LEGALE		375 327.00			375 327.00		
10610000 RESERVES LEGALES		375 327.00			375 327.00		
REPORT A NOUVEAU		936 505.92			2 069 726.37		
11900000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITE)		936 505.92			2 069 726.37		
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		2 562 762.48			366 988.45		
Total I		32 241 916.40			30 445 385.92		
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES		16 321 089.63			16 008 591.61		
16510000 DEPOTS DE GARANTIE		589 742.12			556 749.20		
45100000 GROUPE IF - CNP		234 117.00					
45510100 C/C CNP ASSURANCES		14 641 323.16			14 641 323.16		
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES		855 907.35			810 519.25		
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		391 992.42			583 619.46		
40100000 FOURNISSEURS		46 734.84			35 399.81		
40810000 FOURNISSEURS FNP		279 814.65			463 126.81		
40812000 FOURNISSEURS FNP IMMO		50 847.22			70 497.13		
40980000 FRS - AVOIRS A RECEVOIR		14 595.71			14 595.71		
DETTES FISCALES ET SOCIALES		380 539.10			466 837.70		
44571000 TVA COLLECTEE		276 584.94			335 255.76		
44587100 ETAT TVA / FRANCHISE DE LOYER		101 937.87			129 345.94		
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER		2 016.29			2 236.00		
AUTRES DETTES		371 430.53			527 447.78		
41810000 CLIENTS FACTURES A ETABLIR					188 535.54		
41980000 CLIENTS - AVOIRS A ETABLIR		79 119.06					
46723000 CREDITEURS DIVERS					632.88		
46740000 SINISTRE MULTIRISQUE		19 541.48			23 175.88		
46760000 COMPTE LIAISON ESSET		272 769.99			315 103.48		
Total IV		17 465 051.68			17 586 496.55		
TOTAL GÉNÉRAL		49 706 968.08			48 031 882.47		

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	4 287 819.89	3 235 865.89
70600000 LOYER HT	3 918 646.34	3 528 296.90
70810000 PROVISIONS /S CHARGES HT	483 561.08	
70820000 SOLDE REGUL CHARGES HT	65 932.55	
70821000 SOLDE REGUL DE CHARGES HT N-1	40 539.07	
70830000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	177 601.97	
70840000 REFACTURATION TAXE BUREAU	77 657.00	
70852000 REFACTURATION ASSURANCE	9 572.81	
70960000 FRANCHISE DE LOYER	272 747.69	292 431.01
Chiffre d'affaires NET	4 287 819.89	3 235 865.89
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	835 248.55	811 521.48
78174000 REPRISE PROV. CLIENTS DOUTEUX	835 248.55	
79150100 PROVISIONS /S CHARGES HT		634 375.51
79151100 SOLDE REGUL CHARGES HT		85 209.64
79156000 REFACTURATION TAXE FONCIERE		175 800.52
79157000 REFACTURATION TAXE BUREAU		75 756.00
79159000 REFACTURATION DIVERSE		10 799.09
AUTRES PRODUITS	640.86	2.84
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COU	640.86	2.84
Total des Produits d'exploitation	5 123 709.30	4 047 390.21
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	26 236.15	6 050.01
60221000 COMBUSTIBLE R	26 236.15	6 050.01
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	531 633.58	673 517.77
60611000 EDF - GDF R	78 189.75	145 654.77
60612000 EAU R	60 831.18	53 174.50
60614000 CHAUFFAGE REFACTURE	31 568.57	95 230.78
60630000 FOURNITURES	1 266.15	1 272.39
61110000 GARDIENNAGE R.	12 037.80	3 024.00
61120000 GARDIENNAGE AUTRES R	796.42	50 546.53
61300000 LOCATIONS	8 122.00	8 159.61
61520000 ENTRETIEN SUR BIEN IMMOBILIER	48 677.26	63 667.92
61520100 ENTRETIEN ET REPARAT. NR	20 422.73	20 538.67
61520200 GROS TRAVAUX	11 891.65	17 068.65
61560000 MAINTENANCE	85 572.08	81 948.24
61610000 PRIMES D'ASSUANCES R	9 607.63	10 838.37
61800000 FRAIS DIVERS	510.39	486.09
62260000 EXPERTISES CENTRALES		775.00
62262000 HONORAIRES DE CAC	6 249.12	6 200.08
62264200 HONORAIRES JURIDIQUE	3 000.00	3 470.00
62264300 HONORAIRES D'EVALUATION	3 200.00	2 400.00
62265000 HONORAIRES PROPERTY MGT	23 416.13	25 918.00
62266000 HONORAIRES-MANAGEMENT	116 829.57	88 358.50
62268100 HONORAIRES - DIVERS	17 754.00	500.00
62269000 HONORAIRES - DIVERS R	16 898.82	12 832.23
62269100 HONORAIRES DIVERS NR	33 887.84	2 234.36
62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	239.21	674.18
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS SU	5 395.26	5 759.36

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	263 812.16	263 918.74
63511000 IMPOTS CET	9 511.00	11 134.00
63512000 IMPOTS TAXES FONCIÈRES	178 248.00	176 440.00
63513000 TAXE BALAYAGE	4 115.84	1 861.26
63513200 TAXE STATIONNEMENT	4 112.00	4 012.00
63516000 TAXE BUREAU	76 057.00	74 194.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	816 317.06	809 219.00
68112000 DOTATION AMORT. IMMOBILISATION	816 317.06	809 219.00
DOTATIONS AUX DEPRECIATIONS SUR ACTIF CIRCULANT		1 884 536.19
68174000 DOTATION PROV. CLIENTS DOUTEUX		1 884 536.19
AUTRES CHARGES	39.42	752.29
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION CO	39.42	752.29
Total des Charges d'exploitation	1 638 038.37	3 625 893.98
Résultat d'exploitation	3 485 670.93	421 496.23
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	119 215.75	24 968.62
76800000 INTERETS CAT	50 999.36	7 604.35
76810000 INTERETS CAT 1000 K€		17 364.27
76850000 PRODUITS FINANCIERS PALATINE	68 216.39	
Total des Produits financiers	119 215.75	24 968.62
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	855 907.35	810 519.25
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	855 907.35	810 519.25
Total des Charges financières	855 907.35	810 519.25
Résultat financier	736 691.60	785 550.63
Résultat courant avant impôts	2 748 979.33	364 054.40
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION	47 900.15	
77170000 DEGREVEMENTS D'IMPOTS	47 900.15	
Total des Produits exceptionnels	47 900.15	
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS, DEPRECIATIONS ET PROVISIONS		2 934.05
68700000 DOTATION AMORT EXCEPT IMMO		2 934.05
Total des Charges exceptionnelles		2 934.05
Résultat exceptionnel	47 900.15	2 934.05
IMPOTS SUR LES BENEFICES	234 117.00	
69810000 CHARGES IMPOTS - IF	234 117.00	
Total des produits	5 290 825.20	4 072 358.83

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2024 12	Exercice N-1 31/12/2023 12
Total des charges	2 728 062.72	4 439 347.28
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	2 562 762.48	366 988.45



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



36 MARBEUF SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée unipersonnelle

RCS : Nanterre 518 635 602

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'associé unique de la société 36 MARBEUF 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 36 MARBEUF 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 A) des « Règles et méthodes comptables » précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans cette note.

Vérifications spécifiques

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

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	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 269 683	9 094 267	19 175 416	19 991 733
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	43 932		43 932	
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
Total II		51 529 912	9 094 267	42 435 646	43 208 031
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	2 318 333	1 049 288	1 269 045	1 649 361
	Autres créances	699 800		699 800	853 910
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	5 302 477		5 302 477	2 320 581
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	8 320 610	1 049 288	7 271 323	4 823 852
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)		59 850 523	10 143 554	49 706 968	48 031 882

(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 : 28 317 321) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecarts de réévaluation	28 317 321 50 000	28 317 321 50 000
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	375 327	375 327
	Report à nouveau	936 506	2 069 726
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 562 762	366 988
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	32 241 916	30 445 386
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	16 321 090	16 008 592
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	391 992 380 539	583 619 466 838
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	371 431	527 448
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	17 465 052	17 586 497
Comptes de Régularisation	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	49 706 968	48 031 882

(1) Dont à moins d'un an

2 233 987

2 388 425

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	4 287 820		4 287 820	3 235 866	
Chiffre d'affaires NET	4 287 820		4 287 820	3 235 866	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			835 249	811 521	
Autres produits			641	3	
Total des Produits d'exploitation (I)			5 123 709	4 047 390	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			26 236	6 050	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			531 634	673 518	
Impôts, taxes et versements assimilés			263 812	263 919	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			816 317	809 219	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				1 884 536	
Dotations aux provisions					
Autres charges			39	752	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 638 038	3 625 894	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 485 671	421 496	
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)	119 216	24 969
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	119 216	24 969
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	855 907	810 519
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	855 907	810 519
2. Résultat financier (V-VI)	736 692	785 551
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 748 979	364 054
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	47 900	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	47 900	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		2 934
Total VIII		2 934
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	47 900	2 934
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	234 117	
Total des produits (I+III+V+VII)	5 290 825	4 072 359
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 728 063	4 439 347
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 562 762	366 988

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 49 706 968.08 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 4 287 819.89 Euros et dégageant un bénéfice de 2 562 762.48 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

L'année 2024 est marquée par plusieurs interventions de la BCE sur la remontée du taux directeur pour enrayer l'inflation entraînant une hausse du taux maximal d'intérêts fiscalement déductibles qui s'établit à 5,75%.

Bail Vapiano :

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Un plan d'apurement a été arrêté dans le cadre de la mission de conciliation avec un étalement de remboursement jusqu'au premier trimestre 2024. Le locataire Vapiano s'est mis en redressement judiciaire, cristallisant l'accord préalablement cité. Au terme du redressement judiciaire VAP MAR a été racheté par VAP CHAMPS.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Le locataire GLP, loquant 400 m2, fusionne avec ARES au premier trimestre 2025 et libèrera les locaux. Il est envisagé une reprise de bail et une résiliation anticipée.

- 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 :

ANNEXE

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

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

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

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

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisés en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements: 10 ans

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

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

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

B) Créances

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

ANNEXE

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

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

Au 31 décembre 2024, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 049 288 euros.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

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

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

Au 31 décembre 2024, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Palatine : 5 233 450 euros
- Compte Société Générale : 56 028 euros

Les produits à recevoir rattachés au compte Palatine s'élèvent à 12 999 euros.

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 6 249 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 6 249 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L.822-11 : 0 euros.

F) Permanence des méthodes

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

G) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si

ANNEXE

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

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 234 117 euros.

H) Compte de résultat

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 297		
Constructions sur sol propre	23 868 295		
Installations générales agencements aménagements des constructions	4 401 388		
Immobilisations corporelles en cours			43 932
TOTAL	51 485 981		43 932
TOTAL GENERAL	51 485 981		43 932

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 297	
Constructions sur sol propre			23 868 295	
Installations générales agencements aménagements constr.			4 401 388	
Immobilisations corporelles en cours		0	43 932	
TOTAL		0	51 529 912	
TOTAL GENERAL		0	51 529 912	

ANNEXE

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

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre		6 739 543	650 448	0	7 389 991
Installations générales agencements aménagements constr.		1 538 407	165 869		1 704 276
TOTAL		8 277 950	816 317	0	9 094 267
TOTAL GENERAL		8 277 950	816 317	0	9 094 267
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	650 448				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	816 317				
TOTAL GENERAL	816 317				

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	1 884 536		835 249		1 049 288
TOTAL	1 884 536		835 249		1 049 288
TOTAL GENERAL	1 884 536		835 249		1 049 288
Dont dotations et reprises d'exploitation			835 249		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Clients douteux ou litigieux	1 226 949	0	1 226 949
Autres créances clients	1 091 384	1 091 384	
Taxe sur la valeur ajoutée	80 311	80 311	
Débiteurs divers	619 489	619 489	
TOTAL	3 018 133	1 791 184	1 226 949

ANNEXE

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

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	589 742	0		589 742
Fournisseurs et comptes rattachés	391 992	391 992		
Taxe sur la valeur ajoutée	378 523	378 523		
Autres impôts taxes et assimilés	2 016	2 016		
Groupe et associés	15 731 348	1 090 025		14 641 323
Autres dettes	371 431	371 431		
TOTAL	17 465 052	2 233 987		15 231 065

Composition du capital social

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

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

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	611 638
Disponibilités	12 999
Total	624 637

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	855 907
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	330 662
Dettes fiscales et sociales	2 016
Autres dettes	93 715
Total	1 282 301

ANNEXE

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

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	15 731 348		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Location immobilière	4 287 820
Total	4 287 820

Répartition par secteur géographique	Montant
France	4 287 820
Total	4 287 820

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	855 907	119 216
Dont entreprises liées	855 907	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant