

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

AFFECTATION DU RESULTAT
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 17 JUIN 2025
EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide, en accord avec l'associé commandité, d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 401 810,93 euros en totalité au poste « Autres Réserves ».


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

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

EXERCICE	DIVIDENDE EN €	REVENUS ELIGIBLES A L'ABATTEMENT EN €
31 décembre 2023	/	/
31 décembre 2022	/	/
31 décembre 2021	248 259 €	8 499,25 €

	<i>Vote Contre</i>	<i>Vote Pour</i>	<i>Abstentions</i>
Vote par correspondance/.....2...../.....
Pouvoirs/.....7 240...../.....
Vote en séance/.....1 101 116...../.....
Totaux/.....1 108 358...../.....

Cette résolution est en conséquence adoptée

DocuSigned by:

 42ACA8616D5B4C5...

Extrait certifié conforme
 La gérance
 Sté L2F Valorisation
 M. Jean Douvre

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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

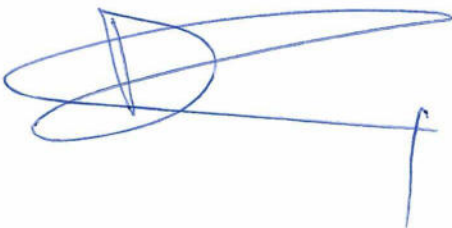
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Certifiés conforme

La gérance

Sté L2F VALORISATION

M. Jean DOUVRE

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

Désignation de l'entreprise : SCA SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'IMMEUBL		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12						
Adresse de l'entreprise : 2 RUE GUYNEMER		69002 LYON						
Durée de l'exercice précédent * 12		Néant <input type="checkbox"/> *						
Numéro SIRET * 9 5 5 5 0 1 4 0 8 0 0 0 3 8								
		Exercice N, clos le, 31122024						
		N-1 31122023						
		Brut 1						
		Amortissements, provisions 2						
		Net 3						
		Net 4						
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC				
		Frais de développement *	CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG				
		Fonds commercial (1)	AH	AI				
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	101 193	AC	101 193	101 193	
		Constructions	AP	931 048	AQ	418 634	512 414	540 945
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT	15 718	AU	15 482	235	402
		Immobilisations en cours	AV		AW			
		Avances et acomptes	AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT			
		Autres participations	CU	6 034 512	CV		6 034 512	6 034 512
		Créances rattachées à des participations	BB		BC			
		Autres titres immobilisés	BD	65	BE		65	15
Prêts		BF		BG				
Autres immobilisations financières *		BH	2 200	BI		2 200	2 200	
TOTAL (II)		BJ	7 084 735	BK	434 116	6 650 619	6 679 267	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
		En cours de production de biens	BN		BO			
		En cours de production de services	BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
		Marchandises	BT	5 097 319	BU		5 097 319	5 097 319
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW				
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	114 688	BY	33 682	81 006	91 863
		Autres créances (3)	BZ	10 038 417	CA		10 038 417	8 853 323
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE			
Disponibilités		CF	467 699	CG		467 699	811 636	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	1 005	CI		1 005	1 005	
	TOTAL (III)	CJ	15 719 128	CK	33 682	15 685 446	14 855 147	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN						
TOTAL GENERAL (I à VI)		CO	22 803 863	1A	467 798	22 336 065	21 534 414	
Renvois : (1) Dont droit au bail:		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	2 200	(3) Part à plus d'un an :	CR		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :				

Désignation de l'entreprise		SCA SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'I		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N		Exercice N-1	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : 6 400 000.....)	DA	6 400 000	6 400 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD	640 000	609 617	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE			
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)	DF			
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <input type="checkbox"/> EJ)	DG	9 307 018	7 909 578	
	Report à nouveau	DH			
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	401 811	1 427 823	
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (I)	DL	16 748 829	16 347 018	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (II)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP			
	Provisions pour charges	DQ			
	TOTAL (III)	DR			
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	1 764 295	2 137 078	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	3 417 629	2 826 389	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	9 643		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	84 914	160 132	
	Dettes fiscales et sociales	DY	287 646	40 757	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA	23 109	23 039	
Compte régul.	EB				
	TOTAL (IV)	EC	5 587 236	5 187 395	
	Ecarts de conversion passif *	ED			
	TOTAL GENERAL (I à V)	EE	22 336 065	21 534 414	
RENVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B			
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C			
		1D			
		1E			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	4 136 066	3 431 128		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	141	121		

Désignation de l'entreprise : SCA SOCIETE NATIONALE DE PROPRIETE D'I		Exercice N			Exercice (N-1)		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC			
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD	FE	FF			
		FG	842 067	FH	812 942		
		FJ	842 067	FK	812 942		
	Chiffres d'affaires nets*			FL	842 067	812 942	
	Production stockée *			FM			
	Production immobilisée *			FN			
	Subventions d'exploitation			FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)			FP	5 325	275 347	
	Autres produits (1) (11)			FQ	120	495	
Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	847 512	1 088 784	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS			
	Variation de stock (marchandises) *			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	286 754	364 852	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX	60 024	252 413	
	Salaires et traitements *			FY			
	Charges sociales (10)			FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{- dotations aux amortissements}^* \text{ (14)} \\ \text{- dotations aux provisions} \end{array} \right.$			GA	28 698	28 752
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC	6 995	6 410
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD			
	Autres charges (12)			GE	39 216	113 474	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	421 686	765 901
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)				GG	425 826	322 883	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)			GH	53 255	49 383	
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)			GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	469 516	1 315 305	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL		37 750	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
Total des produits financiers (V)				GP	469 516	1 353 056	
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	158 538	155 089	
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT			
Total des charges financières (VI)				GU	158 538	155 089	
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	310 978	1 197 967	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	790 060	1 570 233	

ANNEXE

Comptes arrêtés au : 31/12/2024

Notes N°	Annexe au bilan et compte de résultat	Informations	
		Produites	Non produites
	1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES	X	
	2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE	X	
	3 - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AUX COMPTES DE RESULTAT		
1	Etat de l'actif immobilisé	X	
2	Etat des amortissements	X	
3	Etat des provisions	X	
4	Etat des échéances, créances et dettes	X	
5	Etat des variations des capitaux propres	X	
6	Informations et commentaires sur:		
	1 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		X
	2 Provision spéciale de réévaluation		X
	3 Frais d'établissement		X
	4 Frais de recherche appliquée et de développement		X
	5 Fonds commercial		X
	6 Intérêts immobilisés		X
	7 Intérêts sur éléments actif circulant		X
	8 Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		X
	9 Avances aux dirigeants		X
	10 Produits à recevoir	X	
	11 Charges à payer	X	
	12 Charges et Produits constatés d'avance	X	
	13 Charges à répartir sur plusieurs exercices		X
	14 Composition du capital social	X	
	15 Parts bénéficiaires		X
	4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS		
7	Crédit bail		X
8	Engagements financiers	X	
9	Dettes garanties par des sûretés réelles	X	
10	Effectif moyen		X
11	Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société	X	
12	Liste des filiales et participations	X	

Annexe - Eléments 2

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

Comptes arrêtés au : 31/12/2024

En Janvier 2024, la SCA SNPI est entrée au capital de la SNC CITE LYON VALORISATION à hauteur de 5% du capital. Cette société a pour objet : l'acquisition, la location, la rénovation et la revente, dans le cadre d'une activité de revente sous le régime fiscal de l'article 1115 du CGI, de divers biens et droits immobiliers situés à la Cité Internationale – 63 et 67 Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON.
L'acte d'acquisition des immeubles a été réitéré le 29/03/2024.

Evènements post-clôture

Néant

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2024, **arrêtés en date du 31 mars 2025**, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de **22 336 065 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **1 370 284 euros** et un total **charges** de **968 473 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **401 811 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024**.
Il a une durée de **12** mois.

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

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

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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

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

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

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

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

Stocks et en cours

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

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

Créances et dettes

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

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

Disponibilités

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

Parties liées

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

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2024, à 19.841,00 € HT.

Résultats comptables des filiales

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

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

Au cours du prochain exercice, en 2025, les résultats 2024 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 1 215 439 euros.

Pour l'exercice 2026, les résultats 2024 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 205 646 euros.

Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains	101 193					101 193
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement	931 048					931 048
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	15 718					15 718
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 958					1 047 958
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	6 034 512					6 034 512
Autres titres immobilisés	15		50			65
Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727		50			6 036 777
TOTAL	7 084 685		50			7 084 735

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	390 103	28 531		418 634
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	15 316	167		15 482
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	405 418	28 698		434 116	
TOTAL		405 418	28 698		434 116

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

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations <ul style="list-style-type: none"> incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières 				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	26 687	6 995		33 682
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	26 687	6 995		33 682
TOTAL GENERAL		26 687	6 995		33 682
Dont dotations et reprises	<ul style="list-style-type: none"> - d'exploitation - financières - exceptionnelles 		6 995		

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5c du C.G.I.

Créances et Dettes

État exprimé en euros

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	2 200	2 200	
	Clients douteux ou litigieux	40 418	40 418	
	Autres créances clients	74 270	74 270	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	14 736	14 736	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	6 269 940	6 269 940	
	Débiteurs divers	3 753 742	3 753 742	
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
	TOTAL DES CREANCES	10 156 310	10 156 310	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	141	141		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	1 764 154	322 627	1 183 193	258 333
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	63 439	63 439		
	Fournisseurs et comptes rattachés	84 914	84 914		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	257 077	257 077		
	Taxes sur la valeur ajoutée	30 569	30 569		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	3 354 190	3 354 190		
Autres dettes	23 109	23 109			
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL DES DETTES	5 577 593	4 136 066	1 183 193	258 333
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		371 213			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	609 617	30 383			640 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	7 909 578	1 397 440			9 307 018
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	1 427 823	(1 427 823)		401 811	401 811
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	16 347 018			401 811	16 748 829

Date de l'assemblée générale 20/06/2024

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 16 347 018

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 16 347 018

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 401 811

6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	24 827
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	72 941
Disponibilités	
TOTAL	97 768

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 049
Emprunts et dettes financières divers	96 535
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 669
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	186 253

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

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	889 765	Arrondi 7,19
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	889 765	Arrondi 7,19

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

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	10 000	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	9 916	
BPI France	186 330	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	1 550 000	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	1 756 246	

11 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANT LES COMPTES

Dénomination sociale	Adresse du siège social	Forme	RCS	Informations
CMJ HOLDINGS	2 Bd Grande-Duchesse Charlotte L-1330 Luxembourg	SA	RCS Luxembourg B111733	Consolidation selon le référentiel applicable au Luxembourg

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu) 31/12/2024			
SCI LE PRESTIGE 1	36 493	95,00%	34 493
SCI LE PRESTIGE 2	9 250	95,00%	7 250
SCI SB IMMOBILIER	250 161	99,90%	234 916
SCI LE PRESIDENT CONDORCET	1 115 758	99,93%	864 233
SCI SAINT MARTIN	106 364	100,00%	45 384
SCI PIERRISSIMO LY 90 01	9 317	99,00%	8 317
SCI DOCKS 58	2 864 547	89,00%	154 638
SCI GEI 2018	-380 589	99,99%	-109 102
SNC V-BRA 2018	-228	99,90%	-50
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)			
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN	-51 047	28,57%	-16 341

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

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

27 Place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

Avvens Audit est membre du groupe Avvens

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

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

Société de commissariat aux comptes inscrite à LYON

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

SCA Société Nationale de Propriété d'Immeuble

SCA au capital de 6 400 000 euros

27 Place Bellecour

69002 LYON

R.C.S Lyon : 955 501 408

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

1. Opinion

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

2. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Les autres participations dont le montant figurant au bilan au 31 décembre 2024 s'établit à 6.034.512 euros sont évaluées à leur coût d'acquisition et dépréciées sur la base de leur valeur d'inventaire selon les modalités décrites dans la note « Règles et méthodes comptables - Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de l'annexe.

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

4. Vérifications spécifiques

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

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

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

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

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

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

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

Fait à Lyon, le 26 mai 2025


Avvens Audit

Membre de Crowe Global

Commissaire aux comptes



Romuald COLAS
Associé



Valérie VITTE
Senior Manager

Annexe

Description détaillée des responsabilités du Commissaire aux comptes

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

En outre :

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

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	931 048	418 634	512 414	540 945
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	15 718	15 482	235	402
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 034 512		6 034 512	6 034 512	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	65		65	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 200		2 200	2 200	
	TOTAL (II)	7 084 735	434 116	6 650 619	6 679 267
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	5 097 319
Avances et Acomptes versés sur commandes					
CREANCES (3)					
Créances clients et comptes rattachés	114 688	33 682	81 006	91 863	
Autres créances	10 038 417		10 038 417	8 853 323	
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
DISPONIBILITES	467 699		467 699	811 636	
Charges constatées d'avance	1 005		1 005	1 005	
	TOTAL (III)	15 719 128	33 682	15 685 446	14 855 147
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		22 803 863	467 798	22 336 065	21 534 414

(1) dont droit au bail

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

2 200

2 200

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres	Capital social ou individuel Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecart de réévaluation	6 400 000	6 400 000
	RESERVES		
	Réserve légale	640 000	609 617
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	9 307 018	7 909 578
	Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	401 811	1 427 823	
Subventions d'investissement Provisions réglementées			
Total des capitaux propres		16 748 829	16 347 018
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 764 295	2 137 078
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 417 629	2 826 389
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	9 643	
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84 914	160 132
	Dettes fiscales et sociales	287 646	40 757
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	23 109	23 039	
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes		5 587 236	5 187 395
Ecart de conversion passif			
TOTAL PASSIF		22 336 065	21 534 414
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		401 810.93	1 427 822.96
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		4 136 066	3 431 128
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		141	121
(3) Dont emprunts participatifs			



Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2024

31/12/2023

		France	Exportation	12 mois	12 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises					
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)	842 067		842 067	812 942	
	Montant net du chiffre d'affaires	842 067		842 067	812 942	
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			5 325 120	275 347 495	
Total des produits d'exploitation (1)				847 512	1 088 784	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock					
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock					
	Autres achats et charges externes			286 754	364 852	
	Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant			60 024	252 413	
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			28 698	28 752	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant			6 995	6 410	
	Dotations aux provisions					
	Autres charges			39 216	113 474	
	Total des charges d'exploitation (2)				421 686	765 901
	RESULTAT D'EXPLOITATION				425 826	322 883



Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2024

31/12/2023

		31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT D'EXPLOITATION		425 826	322 883
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	53 255	49 383
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	469 516	1 315 305 37 750
	Total des produits financiers	469 516	1 353 056
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	158 538	155 089
	Total des charges financières	158 538	155 089
RESULTAT FINANCIER		310 978	1 197 967
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		790 060	1 570 233
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		11 238
	Total des charges exceptionnelles		11 238
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(11 238)
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		388 249	131 172
TOTAL DES PRODUITS		1 370 284	2 491 223
TOTAL DES CHARGES		968 473	1 063 400
RESULTAT DE L'EXERCICE		401 811	1 427 823
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			495
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs		469 516	1 315 305
(3) dont produits concernant les entreprises liées		96 535	84 434
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			



ANNEXE

Comptes arrêtés au : 31/12/2024

Notes N°	Annexe au bilan et compte de résultat	Informations	
		Produites	Non produites
	1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES	X	
	2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE ET EVENEMENTS POST-CLOTURE	X	
	3 - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AUX COMPTES DE RESULTAT		
1	Etat de l'actif immobilisé	X	
2	Etat des amortissements	X	
3	Etat des provisions	X	
4	Etat des échéances, créances et dettes	X	
5	Etat des variations des capitaux propres	X	
6	Informations et commentaires sur:		
	1 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		X
	2 Provision spéciale de réévaluation		X
	3 Frais d'établissement		X
	4 Frais de recherche appliquée et de développement		X
	5 Fonds commercial		X
	6 Intérêts immobilisés		X
	7 Intérêts sur éléments actif circulant		X
	8 Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		X
	9 Avances aux dirigeants		X
	10 Produits à recevoir	X	
	11 Charges à payer	X	
	12 Charges et Produits constatés d'avance	X	
	13 Charges à répartir sur plusieurs exercices		X
	14 Composition du capital social	X	
	15 Parts bénéficiaires		X
	4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS		
7	Crédit bail		X
8	Engagements financiers	X	
9	Dettes garanties par des sûretés réelles	X	
10	Effectif moyen		X
11	Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société	X	
12	Liste des filiales et participations	X	



Annexe - Eléments 2

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

Comptes arrêtés au : 31/12/2024

En Janvier 2024, la SCA SNPI est entrée au capital de la SNC CITE LYON VALORISATION à hauteur de 5% du capital.
Cette société a pour objet : l'acquisition, la location, la rénovation et la revente, dans le cadre d'une activité de revente sous le régime fiscal de l'article 1115 du CGI, de divers biens et droits immobiliers situés à la Cité Internationale – 63 et 67 Quai Charles de Gaulle – 69006 LYON.
L'acte d'acquisition des immeubles a été réitéré le 29/03/2024.

Evènements post-clôture

Néant



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice 2024, **arrêtés en date du 31 mars 2025**, sont établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC n°2015-06 du 23/11/2015, du règlement n° 2016-07 du 04/11/2016 et des règlements du comité de la Réglementation Comptable française en vigueur.

Le bilan de l'exercice présente un total de **22 336 065 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **1 370 284 euros** et un total **charges** de **968 473 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **401 811 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024**.
Il a une durée de **12** mois.

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

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

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

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



Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

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

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

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



Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

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

Stocks et en cours

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

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

Créances et dettes

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

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

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Provisions pour risques et charges

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

Disponibilités

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

Parties liées

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

Informations sur les honoraires du Commissaire aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève pour l'année 2024, à 19.841,00 € HT.

Résultats comptables des filiales

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

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

Au cours du prochain exercice, en 2025, les résultats 2024 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 1 215 439 euros.

Pour l'exercice 2026, les résultats 2024 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 205 646 euros.



Immobilisations

Etat exprimé en euros

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres						
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES						
Terrains	101 193					101 193
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencé aménagement	931 048					931 048
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers						
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	15 718					15 718
Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 047 958					1 047 958
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	6 034 512					6 034 512
Autres titres immobilisés	15		50			65
Prêts et autres immobilisations financières	2 200					2 200
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 036 727		50			6 036 777
TOTAL	7 084 685		50			7 084 735



Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	390 103	28 531		418 634
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	15 316	167		15 482
	Emballages récupérables et divers				
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	405 418	28 698		434 116	
TOTAL		405 418	28 698		434 116

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

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



Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{incorporelles} \\ \text{corporelles} \\ \text{des titres mis en équivalence} \\ \text{titres de participation} \\ \text{autres immo. financières} \end{array} \right.$				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients	26 687	6 995		33 682
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	26 687	6 995		33 682
TOTAL GENERAL		26 687	6 995		33 682



Dont dotations et reprises $\left\{ \begin{array}{l} \text{- d'exploitation} \\ \text{- financières} \\ \text{- exceptionnelles} \end{array} \right.$

6 995

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-I.5e du C.G.I.

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)		2 200	2 200
	Autres immobilisations financières		2 200	
	Clients douteux ou litigieux	40 418	40 418	
	Autres créances clients	74 270	74 270	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	14 736	14 736	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	6 269 940	6 269 940	
Débiteurs divers	3 753 742	3 753 742		
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
	TOTAL DES CREANCES	10 156 310	10 156 310	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	141	141		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	1 764 154	322 627	1 183 193	258 333
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	63 439	63 439		
	Fournisseurs et comptes rattachés	84 914	84 914		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	257 077	257 077		
	Taxes sur la valeur ajoutée	30 569	30 569		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	3 354 190	3 354 190		
Autres dettes	23 109	23 109			
Dette représentative de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
	TOTAL DES DETTES	5 577 593	4 136 066	1 183 193	258 333
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		371 213			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					



Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	6 400 000				6 400 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...					
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	609 617	30 383			640 000
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves	7 909 578	1 397 440			9 307 018
Report à nouveau					
Résultat de l'exercice	1 427 823	(1 427 823)		401 811	401 811
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	16 347 018			401 811	16 748 829

Date de l'assemblée générale 20/06/2024

Dividendes attribués

¹ dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 16 347 018

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 16 347 018

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

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure 401 811



6 -10 PRODUITS A RECEVOIR	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	24 827
Autres créances	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	72 941
Disponibilités	
TOTAL	97 768

6 -11 CHARGES A PAYER	
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)	
Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	8 049
Emprunts et dettes financières divers	96 535
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 669
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	186 253

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

6 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)		
Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	889 765	Arrondi 7,19
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	889 765	Arrondi 7,19



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

9 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES		
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)		
Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	10 000	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	9 916	
BPI France	186 330	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	1 550 000	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	1 756 246	



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

12 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS				
(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)				
Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos	
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu)				31/12/2024
SCI LE PRESTIGE 1	36 493	95,00%	34 493	
SCI LE PRESTIGE 2	9 250	95,00%	7 250	
SCI SB IMMOBILIER	250 161	99,90%	234 916	
SCI LE PRESIDENT CONDORCET	1 115 758	99,93%	864 233	
SCI SAINT MARTIN	106 364	100,00%	45 384	
SCI PIERRISSIMO LY 90 01	9 317	99,00%	8 317	
SCI DOCKS 58	2 864 547	89,00%	154 638	
SCI GEI 2018	-380 589	99,99%	-109 102	
SNC V-BRA 2018	-228	99,90%	-50	
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)				
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN	-51 047	28,57%	-16 341	



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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
A L'ASSEMBLÉE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DES ASSOCIES COMMANDITAIRES
DU 17 JUIN 2025

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs les actionnaires,

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

- Monsieur Frédéric FERY,
- Monsieur Gilles FRACHON,
- Madame Elise DOUVRE.

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

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

I. - CONCERNANT LA SITUATION DE VOTRE SOCIÉTÉ

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

II. - CONCERNANT LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

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

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

Fait à Lyon
Le 2 mai 2025

Le Conseil de surveillance

Représenté par M. Gilles FRACHON

DocuSigned by:
GILLES FRACHON
99940D6A7CA54DD...