

AJP IMMOBILIER
Société à responsabilité limitée au capital de 962 500 euros
Siège social : 36-38 Route de Rennes, 44300 NANTES
377 714 100 RCS NANTES

DÉCLARATION ACCOMPAGNANT LES DOCUMENTS RENDUS PUBLICS
(Article L. 232-25 al.2 et L. 232-26 al.2 du Code de commerce)

Concernant la société suivante :

Dénomination : AJP IMMOBILIER

Forme juridique : société à responsabilité limitée

Numéro unique d'identification (Siren) : 377 714 100 RCS NANTES

Représentée par : Monsieur Jean-Philippe HAMON, agissant en qualité de représentant légal

Déclare que concernant les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024

☒ Le ou les commissaires aux comptes ont certifié les comptes sans réserve

☐ Le ou les commissaires aux comptes ont certifié les comptes avec réserves

☐ Le ou les commissaires aux comptes ont refusé de certifier les comptes

☐ Le ou les commissaires aux comptes ont été dans l'incapacité de certifier les comptes

☐ Le rapport du ou des commissaires aux comptes fait référence à quelque question que ce soit sur laquelle ils ont attiré spécialement l'attention sans pour autant assortir la certification des comptes de réserves

Jean-Philippe HAMON
Gérant

1 BILAN - ACTIF

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code générale des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARLAJP IMMOBILIER			Durée de l'exercice en nombre de mois * : 12					
Adresse de l'entreprise : 36-38 36-38 Route de Rennes 44300 NANTES			Durée de l'exercice précédent * : 12					
Numéro SIRET * 377 714 100 00270			Néant ☐ *					
			Exercice N clos le, 31/12/2024		Exercice N-1 clos le, 31/12/2023			
			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4		
Capital souscrit non appelé (I)			AA					
ACTIF IMMOBILISÉ *	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement *	AB	AC				
		Frais de développement *	CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	25 215	AG	25 215		
		Fond commercial (1)	AH	623 617	AI	623 617	623 617	
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	1 762 599	AK	1 713 440	1 713 440	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
	Immobilisations corporelles	Terrains	AN	AO				
		Constructions	AP	AQ				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS				
		Autres immobilisations corporelles	AT	266 604	AU	197 626	68 978	102 839
		Immobilisations en cours	AV	AW				
		Avances et acomptes	AX	266 165	AY	266 165	103 093	
	Immobilisations Financières (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT				
		Autres participations	CU	5 525 778	CV	717 250	4 808 528	5 036 646
		Créances rattachées à des participations	BB	1 418 520	BC	1 418 520	1 343 440	
		Autres titres immobilisés	BD	BE				
		Prêts	BF	BG				
		Autres immobilisations financières*	BH	35 239	BI	35 239	32 462	
Total (II)		BJ	9 923 737	BK	989 250	8 934 487	8 955 537	
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	BU				
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	1 714	BW	1 714	17 357	
		Clients et comptes rattachés (3) *	BX	2 384 135	BY	2 384 135	3 784 128	
		Autres créances (3)	BZ	3 093 464	CA	3 093 464	2 671 189	
	Divers	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC				
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres.....)	CD	CE				
		Disponibilités	CF	2 064 422	CG	2 064 422	2 048 416	
	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	20 958	CI	20 958	37 932	
Total (III)		CJ	7 564 693	CK	7 564 693	8 559 023		
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW						
Primes de remboursement des obligations (V)		CM						
Ecart de conversion actif (VI)		CN						
Total général (I à VI)		CO	17 488 431	1A	989 250	16 499 181	17 514 560	
Renvois : (1) Dont droit au bail : 25 000		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP	(3) part à plus d'un an :	CR		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :				

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A
du code générale des impôts)

Désignation de l'entreprise : SARLAJP IMMOBILIER

Néant ☐ *

						Exercice N		Exercice N-1		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé :962.500.....)					DA	962 500	980 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...					DB	378 200	378 200		
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence			EK	)	DC				
	Réserve légale (3)					DD	98 000	98 000		
	Réserves statutaires ou contractuelles					DE				
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours			B1	)	DF				
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants *			EJ	)	DG	3 081 149	2 912 023		
	Report à nouveau					DH				
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)					DI	-1 012 857	331 316		
	Subventions d'investissement					DJ				
	Provisions réglementées *					DK	107 423	71 088		
	TOTAL (I)					DL	3 614 415	4 770 627		
	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	10 084	10 084		
	Provisions pour charges					DQ				
	TOTAL (III)					DR	10 084	10 084		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles					DS				
	Autres emprunts obligataires					DT				
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)					DU	2 900 617	3 672 180		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs			EI	)	DV	5 027 423	3 206 532		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					DW	8 261			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés					DX	1 177 862	997 732		
	Dettes fiscales et sociales					DY	666 592	927 569		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					DZ				
	Autres dettes					EA	3 093 925	3 929 836		
compte régul.	Produits constatés d'avance (4)					EB				
	TOTAL (IV)					EC	12 874 681	12 733 849		
	Ecarts de conversion passif * (V)					ED				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)					EE	16 499 181	17 514 560		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital				1B				
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)			1C				
			Écart de réévaluation libre			1D				
			Réserve de réévaluation (1976)			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	6 297 021	9 890 876		
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP				EH	3 777	8 847			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

I - FAITS CARACTÉRISTIQUES

La société a réalisé une diminution de capital social à hauteur de 35 parts sociales pour un montant global de 17 500 € et par prélèvement de 162 190 € sur les réserves.

Au cours de l'exercice, la société a souscrit à deux augmentations de capital à hauteur de 412 500 € sur DELON REC (absorbé par DELON GPM) et à hauteur 59 381.68 € sur AJP BY MARIE.

II - PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles comptables, dans le respect du principe de prudence et de l'indépendance des exercices, et en presumant de la continuité de l'exploitation.

L'évaluation des éléments inscrits est pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

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

2.2 - Méthode d'évaluation

2.2.1 - Immobilisations incorporelles

Les brevets et licences sont inscrits en immobilisations incorporelles et amortis sur une durée de vie moyenne de 1 an.

Les marques déposées à l'INPI font l'objet d'un amortissement sur 3 ans.

Les fichiers de gestion locative ont été acquis et immobilisés sans être amortis, auprès de :

LA SARL BAIN IMMOBILIER CONSTRUCTION pour 80 000 € en 2008

LA MAISON DE L'IMMOBILIER pour 3 000 € en 2010

L'AGENCE BARRADEAU pour 34 000 € en 2012

L'AGENCE AND IMMOBILIER pour 69 250 € en 2012

LA SOCIETE CR GESTION pour 160 000 € en 2013

LA SOCIETE LA CLE DES CHAMPS pour 9 500 € en 2013

L'AGENCE DE LA GARE pour 60 000 € en 2014

LA SOCIETE MESTRADE/ATS pour 93 026 € en 2019

LA SARL IMMOBILIERE PASSY pour 469 953 € en 2020

LA SOCIETE SEMNON pour 29 462 € en 2021

LA SOCIETE GROUPE INVEST pour 705 249 € en 2022

En application des dispositions de l'article 214-3 du PCG, nous avons estimé que les fonds de commerce n'ont pas de durée de vie limitée et qu'à ce titre, ils ne sont pas amortis. En conséquence un test de dépréciation a été réalisé, et n'a pas conduit à constater de dépréciation.

Les dépenses concourant à la création et à la mise en service du site internet "marchand" sont immobilisées à hauteur de 49 158.5 € au 31/12/2020. Elles font l'objet d'un amortissement en linéaire sur 3 ans.

Une indemnité de déspecialisation de droit au bail a été immobilisée pour 25 000 € en 2022.

Tous les fonds d'agence immobilières AJP IMMOBILIER des différentes agences ont été créés à l'exception du fonds d'agence immobilière de PASSY, SEMNON et GROUPE INVEST.

La fusion avec effet rétroactif au 01/01/19 de la société MESTRADE a engendré la comptabilisation d'un mali technique de fusion affecté au fonds de commerce. Le test de dépréciation sur ce mali technique ne conduit pas à constater une dépréciation au 31/12/2024.

2.2.2 - Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée de vie estimée des immobilisations qui est en général :

- mobilier : linéaire de 4 et 8 ans
- agencements : linéaire de 8 à 10 ans
- matériel de bureau et informatique : linéaire de 3 à 5 ans.

2.2.3 - Immobilisations financières

Les titres de participation, les créances rattachées aux participations, les prêts, dépôts et cautionnements et autres créances immobilisées sont comptabilisés à leur coût historique. Si la valeur d'usage ou la valeur du marché est inférieure au coût historique, une dépréciation est constatée.

Il a été constaté une provision sur l'intégralité de la participation AJP INVESTISSEMENT soit 7 125 € sur l'exercice 2020 ainsi que sur les titres AJP LOTISSEMENTS soit 10 125 € sur l'exercice 2021.

Des provisions sur les titres de participation suivants ont été constatées à la clôture de l'exercice à hauteur de 700 000 €

- Titres AJP IMMOBILIER 33..... 150 000 €
- Titres AJP IMMOBILIER 35..... 50 000 €
- Titres DELON GPM..... 500 000 €

2.2.4 - Créances

Les créances ont été inscrites pour leur valeur nominale.



2.2.5 - Engagement en matière de retraite

La provision pour engagements retraite d'un montant de 49 138,00 € est calculée selon les dispositions de la Convention Collective. Les calculs sont réalisés par salarié en prenant compte la quotité des droits acquis par les salariés à la clôture de l'exercice, en fonction de leur ancienneté à cette date et à la probabilité d'être présent dans l'entreprise au moment du départ à la retraite.

L'engagement a été calculé à partir des hypothèses suivantes :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux de progression des salaires : 2 % par an
- turnover : élevé
- age de départ : 65 ans
- mode de cessation d'activité : départ volontaire
- taux d'actualisation : 3.5 % par an

La méthode rétrospective en droits accumulés avec projection de salaire a été retenue pour le calcul de l'engagement.

2.2.6 - Régime d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été mise en place depuis le 01/01/2005. Les sociétés parties prenantes de cette convention sont détaillées ci-dessous. La société tête de groupe est la SARL AJP IMMOBILIER.

Les produits ou charges d'impôt sur les sociétés sont comptabilisés en application de la convention d'intégration fiscale.

Chaque société filiale du groupe comptabilise l'impôt correspondant à son propre résultat fiscal comme si elle était imposée séparément.

Le compte courant intégration fiscale constatant la dette d'impôt de l'exercice 2024 envers ses filiales, s'élève à 444 310 € au 31/12/2024.

La société détient une créance de carry back de 189 441 liée aux déficits transmis par les filiales intégrées sur l'exercice du 31/12/2023.

III - COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT

3.1 - Notes sur le bilan actif

3.1.1 - État de l'actif immobilisé

Les variations de l'actif immobilisé s'analysent comme suit :

Libellés	Début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice
Immobilisations incorporelles	2 450 899,43		39 468,67	2 411 430,76
Immobilisations corporelles	696 049,47	170 731,29	334 011,49	532 769,27
Immobilisations financières	6 429 797,60	549 739,56		6 979 537,16
TOTAL	9 576 746,50	720 470,85	373 480,16	9 923 737,19

3.1.2 - État des amortissements

Les variations des amortissements se présentent de la façon suivante :

Libellés	Valeur brute début de l'exercice	Dotations	Reprises	Valeur brute fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles	113 842,15		39 468,67	74 373,48
Immobilisations corporelles	490 117,45	32 378,70	324 869,66	197 626,49
TOTAL	603 959,60	32 378,70	364 338,33	271 999,97

3.1.3 - État des créances sur actif circulant et immobilisé à la clôture de l'exercice

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 952 317,58 € et le classement par échéance s'établit comme suit :



	Montant brut	Échéances à moins d'un an	Échéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	1 418 520,41		1 418 520,41
Prêts			
Autres	35 239,23		35 239,23
Créances de l'actif circulant :			
Créances clients et comptes rattachés	2 384 135,17	2 384 135,17	
Autres	403 248,85	403 248,85	
Groupe	2 690 215,50	2 690 215,50	
Charges constatées d'avance	20 958,42	20 958,42	
TOTAL	6 952 317,58	5 498 557,94	1 453 759,64
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

3.1.4 - Comptes de régularisation actif

Les comptes de régularisation sont répartis dans les postes suivants :

- Clients produits non facturés	303 745,20
- Charges constatées d'avance	20 958,42
TOTAL	324 703,62

3.2 - Notes sur le bilan passif

3.2.1 - Capitaux propres

3.2.1.1 - Capital social

Le capital social est composé de 1 925 parts sociales, d'une valeur de 500,00 €.

3.2.1.2 - Variation des capitaux propres

Montant des capitaux propres au 31/12/2023 avant résultat (hors subventions d'investissements et provisions réglementées)		4 368 222,68
Résultat de l'exercice précédent (2023)	331 316,30	
Montant à affecter aux capitaux propres	331 316,30	
- autres réserves		331 316,30
Autres mouvements des capitaux propres		
- diminution du capital et des réserves		-179 690,00
Montant des capitaux propres au 31/12/2024 avant résultat		4 519 848,98
- résultat de l'exercice		-1 012 857,27
Montant des capitaux propres au 31/12/2024 après résultat		3 506 991,71

3.2.2 - État des échéances des dettes

Le total des dettes, à la clôture de l'exercice, s'élève à 12 874 681,43 €. Il comprend à hauteur de 7 928 040,45 €, des emprunts et dettes financières, dont les échéances sont les suivantes :

- à un an au plus	1 350 379,57
- à plus d'un an et cinq ans au plus	6 560 443,91
- à plus de cinq ans	17 216,97

Toutes les autres dettes d'un montant de 4 946 640,98 € ont une échéance inférieure à un an.

3.2.3 - État des provisions

Désignations	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Provisions réglementées	71 087,63	36 335,84		107 423,47
Provisions pour risques et charges				
- litiges commerciaux				
- litiges sociaux	10 084,00			10 084,00
- pertes sur filiales				
- litiges risque client/produit				
- risque non réalisation				
Provisions pour dépréciation				
- sur créances clients				
- sur stocks				
- sur titres	17 250,00	700 000,00		717 250,00
TOTAL	98 421,63	736 335,84		834 757,47

3.2.4 - Charges à payer

- Intérêts courus à payer	6 191,09
- Fournisseurs factures non parvenues	352 315,35
- Clients avoirs à établir	257 527,31
- Personnel charges à payer	114 338,00
- Organismes sociaux charges à payer	42 306,00
- État charges à payer	12 268,00

TOTAL 784 945,75



3.2.5 - Composition du capital social

Élément	Nombre	Valeur nominale
1. parts sociales composant le capital social du début de l'exercice	1 960,00	500,00
2. parts sociales émises pendant l'exercice		
3. parts sociales remboursées pendant l'exercice	35,00	500,00
4. parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 925,00	500,00

3.2.6 - Éléments concernant les entreprises liées et les participations

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
ÉLÉMENTS DE L'ACTIF		
Participations	5 525 219,52	
Créances rattachées à des participations	1 418 520,41	
Provision sur participations	717 250,00	
Créances clients	2 072 632,57	
Créances clients factures à établir	262 075,20	
Comptes courants débiteurs	2 580 791,50	
intérêts courus sur compte courants d'associés	109 424,00	

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la société a un lien de participation
ÉLEMENTS DU PASSIF		
Autres dettes financières	450 727,43	129 940,97
Clients avoirs à établir	257 527,31	
Emprunts et dettes financières HM3J	4 446 676,65	
Fournisseurs factures non parvenues	317 453,13	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	662 958,18	
Comptes courants intégration fiscale	444 310,00	
Comptes courants créditeurs	329 537,20	
Intérêts courus sur comptes courants créditeurs	24 360,00	
PRODUITS ET CHARGES FINANCIÈRES		
Produits financiers	109 424,00	
Charges financières	128 396,23	

3.3 - Notes sur le compte de résultat

3.3.1 - Ventilation de l'effectif moyen

Nature	31/12/2023	31/12/2024
- Cadres	7,00	12,00
- Employés	28,50	22,00
- Apprentis	2,50	4,00
TOTAL	38,00	38,00



3.3.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Désignation	Montant avant impôt	Impôt	Montant net (avant participation)
Résultat courant	-505 445,56	388 769,00	-894 214,56
Résultat exceptionnel	-67 061,71	51 581,00	-118 642,71

3.3.3 - Transfert de charges

remboursements CPAM et prévoyance

7 277,29

TOTAL

7 277,29

3.3.4 - Détails des charges et produits exceptionnels

Libellé	Montant Charges	Montant Produits
Cession d'actif immobilisé	13 308,50	4 166,67
Sinistres clients gestion	21 504,04	
Pénalités non déductibles	80,00	

3.4 - Engagements financiers et autres informations

3.4.1 - Dettes garanties par des sûretés réelles

- emprunts et dettes auprès des établissements

2 889 758,52



Organisme / Banque	Nature Dette	Montant Nominal	Montant Restant Dû	Nature Sûreté
BANQUE POPULAIRE	CABINET GAILLARD	400 000,00	188 640,24	
BPA	FONDS PASSY	480 000,00	193 767,50	Cautiion solidaire HM3J
BPA	TITRES MESTRADE	575 000,00	99 934,50	
CIC	TITRES BERTIN	471 000,00	28 658,41	
BPA	PARTICIPATION DELON	2 141 924,00	1 469 561,29	
CIC	ACTIONS LDP VANNES 56	100 000,00	64 317,22	
CIC	PARTICIPATION TRTSCH	250 000,00	169 426,99	NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE
CIC	PARTICIPATION 2R IMMO	147 720,00	75 733,15	NANTISSEMENT DE COMPTE BANCAIRE
CIC	FDC GROUPE INVEST	713 403,52	410 954,17	
BPO	TITRES NEIVEYANS	215 553,00	173 719,55	
BPA	MATERIELS	20 971,91	15 045,50	

3.4.2 - Engagement hors bilan

Clause de retour à meilleure fortune non échues sur
abandon de compte courant AJP IMMOBILIER (solde) :

-AJP IMMOBILIER 33 (origine 2017 - échéance 2027)

155 000,00

TOTAL

155 000,00

3.4.3 - Comptes consolidés

La société fait partie d'un groupe qui établit des comptes consolidés. Elle est intégrée selon la méthode de l'intégration globale. La société mère du groupe est la société HM3J

3.4.4 - Honoraires commissaires aux comptes

Mission Légale	4 500,00
Mission Conseil	



3.5 - Autres informations selon les tableaux ci-joints

- Tableau des emprunts



AJP IMMOBILIER
Société à responsabilité limitée au capital de 962 500 euros
Siège social : 36-38 Route de Rennes, 44300 NANTES
377 714 100 RCS NANTES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 3 JUIN 2025

Proposition de la résolution d'affectation du résultat
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, d'un montant de -1 012 857,27 euros, en totalité au compte « Autres réserves ».

L'Assemblée Générale prend acte que, suite à cette affectation, le solde créditeur du compte « Autres réserves » est ramené à 2 068 291,71 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 3 juin 2025

DEUXIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, d'un montant de -1 012 857,27 euros, en totalité au compte « Autres réserves ».

L'Assemblée Générale prend acte que, suite à cette affectation, le solde créditeur du compte « Autres réserves » est ramené à 2 068 291,71 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme

La Gérance
Jean-Philippe HAMON