

2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée

Au capital de 2 557 952 Euros

Siège social : 250-250 bis Boulevard Saint-Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE DU 30 JUIN 2025

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024
DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**

Proposition d'affectation du résultat

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 402 405 Euros.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 en totalité au compte « Autres réserves », qui serait ainsi porté à 6 713 260 Euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 9 540 487 Euros.

Certifié conforme,

La Présidente

"Certifié conforme"


2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée

Au capital de 2 557 952 Euros

Siège social : 250-250 bis Boulevard Saint-Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE EN DATE DU 30 JUIN 2025

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024
DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT**

DEUXIÈME DÉCISION

L'Associée Unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, s'élevant à 402 405 Euros, en totalité au compte « Autres réserves » qui est ainsi porté à 6 713 260 Euros.

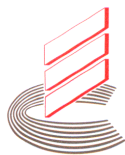
Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associée Unique prend acte les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

EXERCICES	DIVIDENDES DISTRIBUES	ELIGIBILITE A L'ABATTEMENT PREVU A L'Art 158 du CGI
31 décembre 2021	-	-
31 décembre 2022	-	-
31 décembre 2023	-	-
Décision en date du 05 février 2024	2 600 000 Euros	2 600 000 Euros

Certifié conforme,

La Présidente

 "Certifié Conforme"



BLOCKORBAN

Commissaire aux comptes

2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 2.692.752 Euros

Siège social : 250 et 250 bis, boulevard Saint Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Ce rapport contient 16 pages y compris les annexes

BLOCKORBAN
Adresse postale :
1 place du calvaire
60260 LAMORLAYE

Siege Social :
26 avenue du maréchal Joffre
60500 CHANTILLY

E-mail : julien.rozwag@r-auditetconseil.fr
Port : 06.81.44.52.51
SAS au capital de 20.000 Euros
501 595 409 RCS Compiègne FR1950159540900019

2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 2.557.952 Euros

Siège social : 250 et 250 bis, boulevard Saint Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

A l'associée unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **2B IMMOBILIER** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Présidente.

Nous certifions que les comptes annuels 2024 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier la valorisation des titres de participation et à vérifier que l'information fournie en annexe était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions précisées précédemment, 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les autres documents adressés à l'associée unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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 la Présidente.

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.823-10-1 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.

Fait à Lamorlaye
Le 2 juin 2025



Julien ROZWAG
SAS BLOCKORBAN
Commissaire aux comptes

P.J. Comptes annuels 2024 clos le 31 décembre 2024
Total bilan : 16.332 K€. Résultat : +402 K€

2B Immobilier

Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
	Immobilisations corporelles	Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations financières ²⁾	Terrains				
		Constructions				
Inst. techniques, mat. out. industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL						
Immobilisations financières ³⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716	
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL	23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716		
Total de l'actif immobilisé		23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
	Créances ³⁾	Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL					
	Divers	Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés		229 200		229 200	300 000	
Autres créances		8 380 572	18 241	8 362 330	8 513 237	
TOTAL	8 609 772	18 241	8 591 530	8 813 237		
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres : Instruments de trésorerie Disponibilités	744 973		744 973	45 405	
TOTAL	744 973		744 973	45 405		
Charges constatées d'avance					12 000	
Total de l'actif circulant		9 354 745	18 241	9 336 503	8 870 642	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écart de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		33 183 407	16 851 097	16 332 310	16 309 359	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	

2B Immobilier

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 2 557 952)	2 557 952	2 557 952	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport			
	Écarts de réévaluation			
	Écarts d'équivalence			
	Réserves			
	Réserve légale	269 275	269 275	
	Réserves statutaires			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves	6 310 855	8 929 705	
	Report à nouveau			
Résultats antérieurs en instance d'affectation				
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	402 405	-18 850		
Situation nette avant répartition	9 540 487	11 738 082		
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total		9 540 487	11 738 082	
Aut. fonds propres	Titres participatifs			
	Avances conditionnées			
Total				
Provisions	Provisions pour risques			
	Provisions pour charges			
	Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)			
	Emprunts et dettes financières divers (3)	6 478 946	4 432 989	
	Total		6 478 946	4 432 989
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 445	72 687	
	Dettes fiscales et sociales	195 431	65 600	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes				
Instrument de trésorerie				
Total		312 876	138 287	
Produits constatés d'avance				
Total des dettes et des produits constatés d'avance		6 791 822	4 571 277	
Écarts de conversion passif				
TOTAL DU PASSIF		16 332 310	16 309 359	
Crédit-bail immobilier				
Crédit-bail mobilier				
Effets portés à l'escompte et non échus				
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an				
à moins d'un an				
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	6 791 822	4 571 277		
(3) dont emprunts participatifs				

2B Immobilier

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	191 000		191 000	250 000
	Chiffre d'affaires net	191 000		191 000	250 000
Produits d'exploitation (1)	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				1 053
	Autres produits				
	Total			191 000	251 053
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			223 051	258 571
	Impôts, taxes et versements assimilés			566	
	Salaires et traitements				
Charges sociales					
Charges d'exploitation (2)	Dotations				
	d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		
		• sur actif circulant	provisions		
Autres charges	• pour risques et charges				
Total			223 617	258 571	
Résultat d'exploitation A				-32 617	-7 517
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée				28 278
	Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			50 292	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				277 811
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total			50 292	277 811	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			442 909	301 267
	Intérêts et charges assimilées (5)				65 568
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total			442 909	366 835	
Résultat financier D				-392 617	-89 024
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E				-425 235	-68 263

2B Immobilier

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	200 552	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	200 552	
Résultat exceptionnel		F	-200 552
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	-49 413
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		402 405	-18 850
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Evénements principaux

Aucun événement ni élément significatif ne sont survenus au cours de l'exercice.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

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

2. Informations relatives au bilan

2.1. Actif

2.1.1. Immobilisations financières

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebutis
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. ci-dessus)	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-

2.1.1.1. Informations relatives aux filiales et participations en k€

Informations financières	Capital	Rés. et report avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette					
SCI BLD DE NORMANDIE	1 k€	-70 k€	99%	392 k€	392 k€	- 623 k€	119 k€	544 k€	-	
SCI CLAIROISE	1 k€	-49 k€	99%	1 793 k€	1 793 k€	-1 249 k€	530 k€	83 k€	-	
SCI IMMOBAR 76	1 k€	-564 k€	99%	4 390 k€	564 k€	-2 401 k€	164 k€	- 938 k€	-	
SCI IMMOPATRIM	2 000 k€	-1 033 k€	25%	500 k€	500 k€	1 878 k€	0 k€	-207 k€	-	
SCI JACOBINS	2 k€	1 016 k€	99%	6 157 k€	1 011 k€	55 k€	0 k€	4 k€	-	
SCI MATTHIAS	1 k€	-58 k€	99.75%	7 860 k€	0 k€	2 315 k€	52 k€	-484 k€	-	
SCI TOURLARIV	1 k€	1 487 k€	99%	2 734 k€	2.734.k€	-4 782 k€	172 k€	2 505 k€	-	

2.1.2. Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	229 200
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	-
TOTAL	229 200

2.1.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-	
	Prêts	-	-	-	
	Autres immobilisations financières	-	-	-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-	
	Autres créances clients	229 200	229 200	-	
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie	-	-	-	
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-	
	État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	144 435	144 435	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupes et associés	8 212 259	8 212 259	-	
	Débiteur divers	23 879	23 879	-	
Charges constatées d'avance	-	-	-		
	TOTAL	8 609 773	8 609 773	-	

2.2. Passif

2.2.1. Capitaux propres

2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	2 557 952	-	-	2 557 952
Primes, réserves et écarts	9 198 981	-	2 618 850	6 580 130
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	-18 850	421 256	-	402 406
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	11 738 082	421 256	2 618 850	9 540 488

Le capital est composé de 336 594 actions de 8 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

2.2.2. Dettes financières et autres dettes

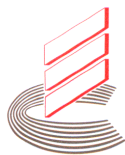
	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	-	-	-	-
- A + d'1 à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	117 446	117 446	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociales et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	141 631	141 631	-	-
TVA	38 200	38 200	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	15 600	15 600	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	6 478 946	6 478 946	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	6 791 823	6 791 823	-	-

2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	29 040
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	15 600
Divers	-
TOTAL	44 640

3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendues :			
- Biens	-	-	-
- Services	191 000	-	191 000
Chiffre d'affaires net	191 000	-	191 000



BLOCKORBAN

Commissaire aux comptes

2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 2.692.752 Euros

Siège social : 250 et 250 bis, boulevard Saint Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Ce rapport contient 16 pages y compris les annexes

BLOCKORBAN
Adresse postale :
1 place du calvaire
60260 LAMORLAYE

Siege Social :
26 avenue du maréchal Joffre
60500 CHANTILLY

E-mail : julien.rozwag@r-auditetconseil.fr
Port : 06.81.44.52.51
SAS au capital de 20.000 Euros
501 595 409 RCS Compiègne FR1950159540900019

2B IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 2.557.952 Euros

Siège social : 250 et 250 bis, boulevard Saint Germain

75007 PARIS

794 331 215 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

A l'associée unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **2B IMMOBILIER** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Présidente.

Nous certifions que les comptes annuels 2024 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives.

Nos travaux ont notamment consisté à apprécier la valorisation des titres de participation et à vérifier que l'information fournie en annexe était appropriée.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions précisées précédemment, 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les autres documents adressés à l'associée unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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 la Présidente.

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.823-10-1 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.

Fait à Lamorlaye
Le 2 juin 2025

A handwritten signature in black ink that reads "Julien ROZWAG". The signature is written in a cursive style with a clear, legible font.

Julien ROZWAG
SAS BLOCKORBAN
Commissaire aux comptes

P.J. Comptes annuels 2024 clos le 31 décembre 2024
Total bilan : 16.332 K€. Résultat : +402 K€

2B Immobilier

Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
	Immobilisations corporelles	Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations financières ²⁾	Terrains				
		Constructions				
Inst. techniques, mat. out. industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
TOTAL						
Immobilisations financières ³⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716	
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL	23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716		
Total de l'actif immobilisé		23 828 662	16 832 855	6 995 806	7 438 716	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
	Créances ³⁾	Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
		Avances et acomptes versés sur commandes				
Divers	Clients et comptes rattachés	229 200		229 200	300 000	
	Autres créances	8 380 572	18 241	8 362 330	8 513 237	
	Capital souscrit et appelé, non versé					
TOTAL	8 609 772	18 241	8 591 530	8 813 237		
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres : Instruments de trésorerie Disponibilités	744 973		744 973	45 405	
TOTAL	744 973		744 973	45 405		
Charges constatées d'avance					12 000	
Total de l'actif circulant		9 354 745	18 241	9 336 503	8 870 642	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		33 183 407	16 851 097	16 332 310	16 309 359	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations		Stocks		Créances clients	

2B Immobilier

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 2 557 952)	2 557 952	2 557 952	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport			
	Écarts de réévaluation			
	Écarts d'équivalence			
	Réserves			
	Réserve légale	269 275	269 275	
	Réserves statutaires			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves	6 310 855	8 929 705	
	Report à nouveau			
Résultats antérieurs en instance d'affectation				
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	402 405	-18 850		
Situation nette avant répartition	9 540 487	11 738 082		
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total		9 540 487	11 738 082	
Aut. fonds propres	Titres participatifs			
	Avances conditionnées			
Total				
Provisions	Provisions pour risques			
	Provisions pour charges			
	Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)			
	Emprunts et dettes financières divers (3)	6 478 946	4 432 989	
	Total		6 478 946	4 432 989
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	117 445	72 687	
	Dettes fiscales et sociales	195 431	65 600	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes				
Instrument de trésorerie				
Total		312 876	138 287	
Produits constatés d'avance				
Total des dettes et des produits constatés d'avance		6 791 822	4 571 277	
Écarts de conversion passif				
TOTAL DU PASSIF		16 332 310	16 309 359	
Crédit-bail immobilier				
Crédit-bail mobilier				
Effets portés à l'escompte et non échus				
Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an				
à moins d'un an				
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	6 791 822	4 571 277		
(3) dont emprunts participatifs				

2B Immobilier

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens - Services	191 000		191 000	250 000
	Chiffre d'affaires net	191 000		191 000	250 000
	Production stockée Production immobilisée Produits nets partiels sur opérations à long terme Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges Autres produits				1 053
	Total			191 000	251 053
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3) Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			223 051 566	258 571
	Dotations • sur immobilisations amortissements d'exploitation • sur actif circulant provisions • pour risques et charges				
	Autres charges				
	Total			223 617	258 571
	Résultat d'exploitation	A		-32 617	-7 517
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		28 278
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			50 292	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				277 811
	Autres intérêts et produits assimilés (4) Reprises sur provisions, transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			50 292	277 811
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			442 909	301 267
	Intérêts et charges assimilées (5)				65 568
	Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			442 909	366 835
	Résultat financier	D		-392 617	-89 024
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-425 235	-68 263

2B Immobilier

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	200 552	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	200 552	
Résultat exceptionnel		F	-200 552
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	-49 413
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		402 405	-18 850
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Evénements principaux

Aucun événement ni élément significatif ne sont survenus au cours de l'exercice.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

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

2. Informations relatives au bilan

2.1. Actif

2.1.1. Immobilisations financières

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebutis
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. ci-dessus)	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-

2.1.1.1. Informations relatives aux filiales et participations en k€

Informations financières	Capital	Rés. et report avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette					
SCI BLD DE NORMANDIE	1 k€	-70 k€	99%	392 k€	392 k€	- 623 k€	119 k€	544 k€	-	
SCI CLAIROISE	1 k€	-49 k€	99%	1 793 k€	1 793 k€	-1 249 k€	530 k€	83 k€	-	
SCI IMMOBAR 76	1 k€	-564 k€	99%	4 390 k€	564 k€	-2 401 k€	164 k€	- 938 k€	-	
SCI IMMOPATRIM	2 000 k€	-1 033 k€	25%	500 k€	500 k€	1 878 k€	0 k€	-207 k€	-	
SCI JACOBINS	2 k€	1 016 k€	99%	6 157 k€	1 011 k€	55 k€	0 k€	4 k€	-	
SCI MATTHIAS	1 k€	-58 k€	99.75%	7 860 k€	0 k€	2 315 k€	52 k€	-484 k€	-	
SCI TOURLARIV	1 k€	1 487 k€	99%	2 734 k€	2.734.k€	-4 782 k€	172 k€	2 505 k€	-	

2.1.2. Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	229 200
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	-
TOTAL	229 200

2.1.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		-	-	-	
	Prêts		-	-	-	
	Autres immobilisations financières		-	-	-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-	
	Autres créances clients		229 200	229 200	-	
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie		-	-	-	
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-	
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	
	État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices		-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée		144 435	144 435	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés		-	-	-
		Divers		-	-	-
	Groupes et associés		8 212 259	8 212 259	-	
Débiteur divers		23 879	23 879	-		
Charges constatées d'avance		-	-	-		
TOTAL		8 609 773	8 609 773	-		

2.2. Passif

2.2.1. Capitaux propres

2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	2 557 952	-	-	2 557 952
Primes, réserves et écarts	9 198 981	-	2 618 850	6 580 130
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	-18 850	421 256	-	402 406
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	11 738 082	421 256	2 618 850	9 540 488

Le capital est composé de 336 594 actions de 8 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

2.2.2. Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	-	-	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	-	-	-	-
- A + d'1 à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	117 446	117 446	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociales et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	141 631	141 631	-	-
TVA	38 200	38 200	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	15 600	15 600	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	6 478 946	6 478 946	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	6 791 823	6 791 823	-	-

2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	29 040
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	15 600
Divers	-
TOTAL	44 640

3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendues :			
- Biens	-	-	-
- Services	191 000	-	191 000
Chiffre d'affaires net	191 000	-	191 000