

Annexes



Préambule

Introduction à l'annexe

L'exercice fiscal clos le **31/12/2024** a une durée de **12** mois.

L'exercice précédent avait une durée de **12** mois recouvrant la période du **01/01/2023** à **31/12/2023**.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de **5 059 192,02 €**.

Le résultat net comptable est **un bénéfice** de **41 736,91 €**.

Les notes et tableaux communiqués ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes et méthodes comptables

Règlement comptable

Mention du règlement comptable

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec :

- Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2022-06 du 04 novembre 2022.
- Les articles L123-12 à L123-28 du Code de commerce.

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

Liste des méthodes

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement obtenus, en vue de leurs utilisations envisagées.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de :

- leur prix d'achat (y compris droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement),
 - des coûts directement attribuables et engagés pour mettre ces actifs en état de fonctionner selon leurs utilisations envisagées,
 - le cas échéant de l'estimation initiale des coûts de démantèlement, d'enlèvement et de restauration du site sur lequel elles sont situées.
- Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût de production.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Type d'immobilisation	Durée d'amortissement
Bâtiments, installations et agencements	
Bâtiments commerciaux	20 à 50 ans
Bureaux	25 ans
Agencements	10 ans
Mobilier	10 ans
Travaux	5 à 10 ans
Matériel et outillage	
Matériel	6,5 à 10 ans
Outillage	5 à 10 ans
Autres immobilisations corporelles	
Matériel de transport	5 ans
Matériel informatique	3 à 5 ans
Immobilisations incorporelles	
Logiciels	1 à 3 ans
Brevets	N/A
Autres	N/A

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif et en fonction de la durée de vie prévue

Immobilisations financières et valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat, hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

- Utilisation de la méthode d'évaluation par équivalence ;
- Information sur l'identification et le suivi, à chaque clôture, des titres de participation définis à l'article 39-1-5° du CGI pour lesquels la société a modifié l'option de comptabilisation des frais liés à l'acquisition.
- Utilisation de la dérogation pour l'évaluation des titres en cas de baisse anormale et momentanée.

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu. Les provisions pour dépréciations éventuelles sont déterminées par comparaison entre la valeur d'acquisition et la valeur probable de réalisation.

Les créances et dettes en devises sont converties en euros sur la base du cours de change à la date de la facture.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque sont enregistrées à leur valeur nominale.

Cas des disponibilités en devise :

Les liquidités disponibles en devises sont converties en euros sur la base du dernier cours de change précédent la clôture de l'exercice. Les écarts de conversion sont directement comptabilisés dans le résultat de l'exercice en perte ou en gain de change.

Emprunts

Les frais d'émission d'emprunts sont le cas échéant comptabilisés en charges de l'exercice au cours duquel les emprunts ont été octroyés.

Postes du bilan et du compte de résultat

Informations relatives à l'actif

Mouvements des postes d'immobilisations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelo...				
Autres immobilisations incorporelles	9 860			9 860
Immobilisations corporelles				
Terrains	42 108	2 792		44 900
Constructions	500 192	30 708		530 900
Installations techniques, matériel e...	308 433	11 167		319 600
Autres immobilisations corporelles	242 092	11 167		253 258
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	39 263		39 263	
Immobilisations financières				
Participations				
Prêts	2 233			2 233
Autres immobilisations financières	4 642		3 660	982

- (A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice N-1
 (B) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
 (C) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
 (D) Solde des comptes à la date de la plaquette

Amortissements et dépréciations

Rubriques	Valeur brute au début d'exercice (A)	Augmentations (B)	Diminutions (C)	Valeur brute à la clôture d'exercice (D)
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelo...				
Fonds commercial				
Autres	9 860			9 860
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	35 025	13 113		48 138
Installations techniques, matériel e...	39 919	21 815		61 734
Autres	85 336	25 180		110 517
Immobilisations financières				
Participations				
Prêts				
Autres				

- (A) Solde des comptes au dernier jour de l'exercice précédent
 (B) Valeurs inscrites au crédit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
 (C) Valeurs inscrites au débit des comptes d'immobilisations sur l'exercice
 (D) Solde des comptes à la date de clôture de l'exercice

Tableau des filiales et des participations

Rubriques	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur BRUTE des titres détenus	Valeur NETTE des titres détenus
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.					
137 LEBOURBLANC	1 000		98	980	980
19 GEORGES SAND	1 000		100	1 000	1 000
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
a. Dans des sociétés Françaises (e...					
b. Dans des sociétés étrangères (...)					
TOTAL	2000		198	1980	1980

Rubriques	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos	Résultats (Bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus.					
137 LEBOURBLANC			21 146	-49 413	
19 GEORGES SAND				151	
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.					
a. Filiales Françaises (ensemble)					
b. Filiales étrangères (ensemble)					
a. Dans des sociétés Françaises (e...					
b. Dans des sociétés étrangères (...)					
TOTAL			21 146	-49 262	

État des échéances à la clôture de l'exercice

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachées à des partici...	2	2		
Prêts				
Autres immo. financières	2 233	2 233		
Clients douteux	14 441		14 441	
Autres créances clients	646 623	646 623		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres org. soci...	298	298		
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	218 448	218 448		
Autres impôts				
Divers				
Groupes et associés	6 509	6 509		
Débiteurs divers	2 913 743	2 913 743		
Charges constatées d'avance	9 651	9 651		
TOTAL	3 811 948	3 797 507	14 441	
Prêts accordés en cours d'exercice				
Rembours. obtenus en cours d'exe...				
Prêts et avances consentis aux as...				

État des charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Montant	Commentaire
Charges constatées d'avance	9 651	
TOTAL	9 651	

Informations relatives au passif

Variation du capital

Capital social	Nombres d'actions ou parts sociales	Valeur nominale
Titres en début d'exercice	1 000	10
Titres émis		
Titres remboursés ou annulés		
Titres en fin d'exercice	1 000	10

Capitaux propres

Rubriques	Début d'exercice	Augmentation	Réduction	Affectation du résultat	Fin d'exercice
Capital	10 000				10 000
Fonds fiduciaires					
Primes liées au capital social					
Écarts de réévaluation					
Réserve légale	1 000				1 000
Autres réserves					
Capital souscrit non versé					
Report à nouveau créditeur	200 998			281 779	482 776
Report à nouveau débiteur					
Dividendes					
Résultat de l'exercice	281 779		10 017	-281 779	-10 017
TOTAL	493 776		10 017		483 759

Provisions

Nature de la provision	Valeur comptable au début d'exercice	Dotations	Reprise	Valeur comptable à la clôture
Provisions pour litiges	50 000			50 000
Provisions (TUP 30 JM)	400 000		295 000	105 000
Provisions (TUP 37 BOURGET)	50 000			50 000
Provisions (TUP 30 92 ROUSSEAU)	158 410			158 410
Provisions (TUP 111 JOFFRE)	60 000			60 000
Provisions (TUP 135 LEBOURBLAN...)	52 500			52 500

Précisions sur les dettes

Rubriques	Montant Brut	1 an au plus	1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes aux établissem...	831 958	67 101	229 017	535 840
Emprunts et dettes financières div...	3 619		2 189	
Fournisseurs et comptes rattachés	1 057 196	1 057 196		
Personnel et comptes rattachés	7 041	7 041		
Sécurité Sociale et autres org. soci...	31 461	31 461		
États et autres collectivités publiques				
Impôts sur les bénéfices				
TVA	81 871	81 871		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	38 620	38 620		
Dettes sur immobilisations et com...				
Groupe et associés	377 563	377 563		
Autres dettes	670 760	670 760		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	3 100 089	2 331 613	231 206	535 840
Emprunts souscrits en cours d'exe...				
Emprunts remboursés en cours d'e...	64 832			
Montant des emprunts et dettes c...				

Informations relatives au compte de résultat

État des charges à payer et des produits à recevoir

Produits à recevoir	Montant	Commentaire
Clients - Factures à établir	68 472	
Organismes sociaux - Produits à r...	-298	
TOTAL	68 174	

Charges à payer	Montant	Commentaire
Intérêts courus	1 092	
Fournisseurs - Factures non parve...	143 264	
Personnel - Dettes provisionnées ...	7 041	
Organismes sociaux - Charges so...	2 982	
État - Charges à payer	37 004	
TOTAL	191 383	

Informations relatives à l'effectif

Effectif employé pendant l'exercice

Catégorie	Hommes	Femmes	Total
Cadres	1	3	4
Non-cadres			
Employés			

Informations complémentaires

Faits caractéristiques de l'exercice

- L'exercice 2024 est marqué par la transmission universelle de patrimoine (TUP) de la SCCV 19 Georges Sand dans CIVALIM. Elle se caractérise par un boni de fusion de 151 euros.
- La société a remboursé le contrat d'émission d'obligation d'un montant de 898 K€ souscrit en 2022 pour le financement d'un programme de construction vente de la SCCV 109 Egalité.

Bilan



Bilan actif

		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de recherche et de développement				
	Concessions, brevets, licences, marques, ...	9 860	9 860		
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	44 900		44 900	42 108
	Constructions	530 900	48 138	482 762	465 167
	Installations techniques, matériel, ...	319 600	61 734	257 866	268 514
	Autres immobilisations corporelles	253 258	110 517	142 742	156 755
	Immobilisations corporelles en cours				
	Avances et acomptes				39 263
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
	Participations	980		980	4 640
	Créances rattachées à des participations	2		2	2
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 233		2 233	2 233	
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (II)	1 161 733	230 249	931 484	978 682
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières				
	En-cours de production				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes	688		688	
	CRÉANCES				
	Créances clients et comptes rattachés	945 464	6 844	938 620	700 379
	Autres créances	3 177 178		3 177 178	4 633 122
	Capital souscrit appelé non versé				
	VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT				
	Actions propres				
	Autres titres et instruments de trésorerie				
DISPONIBILITÉS	1 571		1 571	29 051	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	9 651		9 651	7 518	
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (III)	4 134 552	6 844	4 127 708	5 370 070
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)					
Primes de remboursement des obligations (V)					
Écarts de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I + II + III + IV + V + VI)		5 296 285	237 093	5 059 192	6 348 752

Bilan passif

		31/12/2024	31/12/2023
		Net	Net
CAPITAUX PROPRES	Capital	10 000	10 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Écarts de réévaluation		
	Écarts d'équivalence		
	RÉSERVES		
	Réserve légale	1 000	1 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Réserves indisponibles		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	482 776	200 998
	Résultat de l'exercice	41 737	281 779
	Subventions d'investissement		
Provisions réglementées			
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	535 513	493 776
AUTRES F.P.	Produit des émissions de titres participatifs	680 000	1 578 000
	Avances conditionnées		
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I BIS)	680 000	1 578 000
PROV.	Provisions pour risques	475 910	770 910
	Provisions pour charges		
	TOTAL PROVISIONS (II)	475 910	770 910
DETTES	Emprunts obligataires convertibles		5 664
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	831 958	896 819
	Emprunts et dettes financières diverses	667 246	3 498
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 316 468	1 415 590
	Dettes fiscales et sociales	176 651	176 074
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	375 447	1 008 420
Produits constatés d'avance			
	TOTAL DETTES (III)	3 367 769	3 506 066
	Écarts de conversion passif (IV)		
TOTAL PASSIF (I+I BIS+II+III+IV)		5 059 192	6 348 752

CIVALIM

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 10.000€

Siège Social : 39 C, avenue Lucien René Duchesne

78170 LA CELLE ST CLOUD

RCS : VERSAILLES 518 632 500

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 JUIN 2025 EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

L'an deux mille vingt-cinq,

Le lundi 30 juin,

A dix heures,

Au siège social,

39 C, avenue Lucien René Duchesne

78170 LA CELLE ST CLOUD

La SARL SBSH GROUPE, au capital de 2.150.000 euros, dont le siège social est situé au 39C, avenue Lucien René Duchesne, 78170 LA CELLE ST CLOUD, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro 879 124 667 RCS VERSAILLES, représentée par son gérant et associé, Monsieur Stanislas HECK

Associée unique de la société CIVALIM.

En présence de Monsieur Stanislas HECK, Président non associé de la société CIVALIM.

Monsieur Stanislas HECK, a établi et arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ainsi que le rapport sur les opérations de l'exercice écoulé.

Il déclare également que les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024, le rapport du président, ont été tenus à la disposition de l'associé unique au siège social.

Monsieur HECK déclare avoir pris les décisions suivantes relatives à :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, -
- Affectation du résultat de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,
- Approbation des dépenses et charges visées à l'art 39-4 du CGI,
- Rémunération et charges sociales du Président,
- Constatation des conventions visées à l'article L.227-10 du Code du commerce
- Questions diverses

PREMIERE DECISION

L'associée unique, SBSH GROUPE, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du président, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne au Président quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

DEUXIEME DECISION

L'associée unique, sur proposition du Président de la société, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 41 736.91€ de la manière suivante :

- Soit 41.736.91€, au Report à Nouveau qui s'élèvera ainsi, après affectation, à 524 513.20 €.

Conformément à la loi, l'associée unique prend acte de la distribution de dividendes effectuée au cours des trois exercices précédents :

Exercice 2023 : Néant

Exercice 2022 : Néant

Exercice 2021 : Néant

TROISIEME DECISION

L'associée unique prend acte que le président n'a perçu aucune rémunération au titre de son mandat social au cours de l'exercice écoulé et qu'il est prévu de lui verser une rémunération au titre de l'exercice 2024 de 430 000€ HT.

Elle rappelle en outre que le Président peut prétendre sur présentation de justificatifs au remboursement de tous les frais exposés pour l'exercice de sa mission ainsi qu'au remboursement de toutes sommes qu'il pourrait être amené à engager au nom ou dans l'intérêt de la société.

QUATRIEME DECISION

L'associée unique donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

De tout ce que dessus, l'associée unique a dressé et siglé le présent procès-verbal.

L'associée unique,

La SARL SBSH GROUPE

Représentée par Monsieur Stanislas HECK

