

23-25 MARIGNAN SAS

Société par actions simplifiée au capital de 31.291.001 euros
Siège social : 185-189 avenue Charles de Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
518 633 995 R.C.S Nanterre
(la « Société »)

**PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS
DE L'ASSOCIÉ UNIQUE DU 19 MARS 2026**

Proposition d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 8.234.309,50 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice écoulé s'élevant à 2.713.044,37 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour..... 135.652,22 euros
(qui s'élèvera, après dotation, à 1.267.645,76 euros)
- le solde à titre de dividendes pour..... 2.577.392,15 euros

Soit..... 2.713.044,37 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,0824 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, pour les trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
Du 01/01/2024 au 31/12/2024	2.489.289 €	0 €	2.489.289 €
Du 01/01/2023 au 31/12/2023	1.816.711 €	0 €	1.816.711 €
Du 01/01/2022 au 31/12/2022	2.627.008 €	0 €	2.627.008 €

Cette résolution est adoptée par l'Associé Unique.

Copie certifiée conforme par le Président

DocuSigned by:
Jean Blondel
F2E553A029224FD...

Le Président
La société « DTZ INVESTORS FRANCE »,
représentée par Jean Blondel

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE

Certifié conforme à l'original

DocuSigned by:
Jean Blondel
F2E553A029224FD...

COMPTES ANNUELS au 31/12/2025

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe ANC 2022-06</i>	5 à 18
- <i>Détail bilan</i>	19 et 20
- <i>Détail Compte de résultat</i>	21 et 22

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

<i>Rubriques</i>	31/12/2025			31/12/2024
	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement (II)	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, et droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	74 364 703	-	74 364 703	74 364 703
Constructions	35 427 109	22 705 996	12 721 113	12 998 025
Installations techniques, matériel, outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	69 553	-	69 553	251 256
IMMOBILISATIONS FINANCIERES ⁽¹⁾				
Participations	84 128	-	84 128	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	58 329	-	58 329	58 329
TOTAL DE L' ACTIF IMMOBILISE (III)	110 003 822	22 705 996	87 297 826	87 672 313
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES ⁽²⁾				
Créances clients et comptes rattachés	681 566	90 051	591 516	221 880
Autres créances	1 941 276	-	1 941 276	2 513 367
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	12 690 633	-	12 690 633	6 708 293
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	15 313 475	90 051	15 223 425	9 443 541
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Ecart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	125 317 297	22 796 047	102 521 250	97 115 854
(1) Dont à moins d'un an	-	-	-	-
(2) Dont à moins d'un an	-	-	2 532 792	2 735 247

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capital [dont versé 31 291 001,00	31 291 001	31 291 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
Ecart de réévaluation	-	-
Ecart d'équivalence	-	-
Réserves :		
Réserve légale	1 131 994	1 000 978
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	5 656 917	5 656 917
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 713 044	2 620 304
Acomptes sur dividendes	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	47 492 956	47 269 201
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS (II)	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	53 463 709	48 320 988
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	918 617	854 696
Dettes fiscales et sociales	131 226	45 504
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	514 742	625 465
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES DETTES ⁽¹⁾ (III)	55 028 294	49 846 653
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	-	-
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	102 521 250	97 115 854
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes sur commandes en cours)	3 820 707	4 418 435
(2) Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue	8 552 013	8 507 786
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	8 552 013	8 507 786
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	3	266 608
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	8 552 016	8 774 394
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	1 284 602	1 381 516
Impôts, taxes et versements assimilés	578 250	566 535
Salaires	-	-
Cotisations sociales	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	828 987	816 732
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	90 051	-
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	3 857	2 830
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 785 747	2 767 613
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	5 766 270	6 006 781
QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
De participations ⁽²⁾	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾	-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾	174 491	209 574
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	174 491	209 574
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾	2 250 731	2 649 796
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	2 250 731	2 649 796
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 2 076 240	- 2 440 223
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	3 690 029	3 566 558
Produits exceptionnels	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-	-
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	976 985	946 254
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	8 726 507	8 983 967
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	6 013 462	6 363 663
BENEFICE OU PERTE	2 713 044	2 620 304
(1) Y compris:		
- Redevances de crédit-bail mobilier	-	-
- Redevances de crédit-bail immobilier	-	-
(2) Dont produits concernant les entités liées	9 446	-
(3) dont intérêts concernant les entités liées	2 250 731	2 649 796

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

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

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

La société a appliqué pour la première fois à compter du 1er janvier 2025 le règlement ANC 2022-06.

Le nouveau règlement ANC n°2022-06 vient modifier le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG) en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement a pour effet notamment : l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel, la suppression de la technique du transfert de charge, la modernisation du plan de comptes et des modèles des états financiers, l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Ce règlement n'a pas d'impacts matériels sur les comptes au 31/12/2025 ni sur la présentation des états financiers.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.

La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Liste des principales méthodes

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- La durée d'usage est utilisée pour déterminer le plan d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles, conformément à l'article **214-13 du PCG**.

Événements post-clôture

Néant.

Informations significatives

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2025, les travaux réalisés sont principalement le remplacement de la gestion technique du bâtiment (GTB) ainsi que de renforcement de l'isolation thermique au R+5.

Les travaux de modernisation des ascenseurs ont été finalisés au cours de l'exercice.

Par ailleurs, le renouvellement du bail de Linklaters est entré en phase de discussion, le bail initial arrivant à échéance le 30 avril 2026.

Enfin, un litige est en cours avec Club Marbeuf concernant des arriérés de charges locatives, pour lequel une dépréciation a été comptabilisée dans les comptes.

Au cours de l'exercice, la société a mené une politique active de restructuration juridique et capitalistique.

A ce titre, deux opérations ont été réalisées, portant respectivement sur les sociétés Neuilly Pilot et Theemim.

Par ailleurs, la société a procédé à l'égalité des 4 721 parts sociales de la société Canopée, pour un prix unitaire de 17,82 € par part, représentant un investissement global de 84 128,22 €, dans la perspective de la réalisation d'une TUP prévue au cours de l'exercice 2026.

REGLES ET METHODE COMPTABLES

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

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 dépréciation est constituée du montant de la différence.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles 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 règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges. Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2022-06. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction des durées d'utilisation prévues suivantes :

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs : 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Au 31/12/2025, aucune dépréciation n'a été constatée.

C) Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

été comptabilisés en déduction des loyers.

D) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs.
Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31/12/2025, une provision pour client douteux d'un montant de 108 060€ a été constaté.

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

E) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

F) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

G) Engagement retraite

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

H) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se solde par un bénéfice de 2 713 044,37 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de 2 713 044,37 euros.
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la manière suivante:
 - l'affectation de 131 015,29 euros en réserve légale
 - la distribution de 2 489 289,00 euros au titre des dividendes 2024

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

I) Disponibilités

Sur l'exercice 2025, le compte bancaire au sein de la banque Société générale a été fermé.

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde des comptes bancaires suivant :
- Banque Palatine pour 12 673 524,50 euros.

J) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si elle n'était pas membre du Groupe intégré. Le montant de l'impôt sera versé à la Société Mère, La Poste.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il a été comptabilisé une charge d'impôt de 976 985 euros.

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	74 364 703			74 364 703
Constructions	34 875 035	263 924		35 427 109
Installations générales, agencements, aménagements divers		288 151		
Autres immobilisations corporelles	251 256	370 372	552 075	69 553
Immobilisations financières				
Participations		84 128		84 128
Autres immobilisations financières	58 329			58 329
TOTAL GENERAL	109 549 322	1 006 575	552 075	110 003 822

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions	12 204 062	624 978		12 829 040
Installations générales, agencements, aménagements divers	9 672 947	204 009		9 876 956
TOTAL GENERAL	21 877 009	828 987		22 705 996

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement*	Mode d'amortissement
Frais d'établissement		
Immobilisations incorporelles		
Frais de développement		
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques		
Droit au bail		
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains	Non amortissa	
Agencements et aménagements de terrains		
Constructions	20 à 0 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autru		
Constructions	5 à 10 ans	Linéaire
Installations techniques, matériels et outillages industriels	5 à 20 ans	Linéaire
Installations générales, agencements, aménagements divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau et matériel informatique		
Mobilier		

Etat des dépréciations

	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients		90 051			90 051
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL		90 051			90 051

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRÉC. POSTES IMMO., AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-2)

Immobilisations - Augmentations de l'exercice

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Constructions	263 924				
Installations générales, agencements	288 151				
Autres immobilisations corporelles			370 372		
Immobilisations financières					
Participations			84 128		
TOTAL GENERAL	552 075		454 500		

Immobilisations - Diminutions de l'exercice

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Autres immobilisations corporelles	552 075				
Immobilisations financières					
TOTAL GENERAL	552 075				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Amortissements - Dotations de l'exercice

	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions		624 978		
Installations générales, agencements		204 009		
Immobilisations financières				
TOTAL GENERAL		828 987		

Amortissements - Diminutions de l'exercice

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

Etat des échéances des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Clients douteux ou litigieux	108 061	0	108 061
Autres créances clients	573 506	573 506	
Taxe sur la valeur ajoutée	133 416	133 416	
Débiteurs divers	1 807 860	1 807 860	
TOTAL	2 681 171	2 514 781	166 390

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Parts sociales	1.000	1 291 001			1 291 001

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	31 291 001			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000			
Réserve légale	1 000 978	131 015		
Report à nouveau	5 656 917			
Résultat de l'exercice	2 620 304	2 620 304	5 109 593	
Total des capitaux propres	47 269 201	2 489 289	5 109 593	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				31 291 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport				6 700 000
Réserve légale				1 131 994
Report à nouveau				5 656 917
Résultat de l'exercice		2 713 044		2 713 044
Total des capitaux propres		2 713 044		47 492 956

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	100 323	0		100 323
Fournisseurs et comptes rattachés	918 617	918 617		
Taxe sur la valeur ajoutée	129 556	129 556		
Autres impôts taxes et assimilés	1 670	1 670		
Groupe et associés	53 363 387	2 256 123		51 107 264
Autres dettes	514 742	514 742		
TOTAL	55 028 294	3 820 707		51 207 587

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	45 762
TOTAL	45 762

Les créances clients et comptes rattachés se composent des factures à établir.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	2 249 312
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	795 796
Dettes fiscales et sociales	1 670
TOTAL	3 046 778

Les emprunts et les dettes financières diverses se composent des intérêts courus sur le compte courant CNP.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se composent des factures non parvenues.

Les dettes fiscales et sociales se composent des charges à payer auprès de l'Etat.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	6 526	
TOTAL	6 526	

- MODIF. DE LA LÉGISLATION FISCALE POSTÉRIEURE À LA DATE DE CLÔTURE -

(Art. 833-1)

- INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC DES PARTIES LIÉES -

(Art. 834-1)

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie au cours de l'exercice	Autres informations
CNP ASSURANCE	Charges d'intérêts	2 249 312	

- ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS -

(Art. 836-1)

Engagements hors bilan	Montant à la clôture de l'exercice
(dont les effets de commerce escomptés non échus)	
Autres engagements	
Caution bancaire afin de garantir le versement du dépôt de garantie d'un locataire	1 738 437
Garantie à première demande	130 797
TOTAL	1 869 234

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN -

(Art. 836-5)



45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

DocuSigned by:

Jean Blondel

F2E553A029224FD...

23-25 MARIGNAN SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

23-25 MARIGNAN SAS

Société par actions simplifiée unipersonnelle

RCS : 518 633 995 Nanterre

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société 23-25 MARIGNAN SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 23-25 MARIGNAN SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

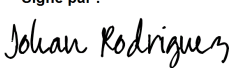
En outre :

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

Le commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, 5 mars 2026

Signé par :

61F82F0A73E340E...

Johan Rodriguez

Associé

185- 189 av. Charles de Gaulle

92200 NEUILLY SUR SEINE

COMPTES ANNUELS au 31/12/2025

- *Bilan actif-passif*
- *Compte de résultat*
- *Annexe ANC 2022-06*

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

Rubriques	31/12/2025			31/12/2024
	Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	-	-	-	-
Frais d'établissement (II)	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement	-	-	-	-
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques, et droits et valeurs similaires	-	-	-	-
Fonds commercial	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	-	-	-	-
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	74 364 703	-	74 364 703	74 364 703
Constructions	35 427 109	22 705 996	12 721 113	12 998 025
Installations techniques, matériel, outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	69 553	-	69 553	251 256
IMMOBILISATIONS FINANCIERES ⁽¹⁾				
Participations	84 128	-	84 128	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	58 329	-	58 329	58 329
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III)	110 003 822	22 705 996	87 297 826	87 672 313
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements	-	-	-	-
En-cours de production	-	-	-	-
Produits finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
Avances et acomptes versés sur commandes	-	-	-	-
CREANCES ⁽²⁾				
Créances clients et comptes rattachés	681 566	90 051	591 516	221 880
Autres créances	1 941 276	-	1 941 276	2 513 367
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital souscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	12 690 633	-	12 690 633	6 708 293
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	15 313 475	90 051	15 223 425	9 443 541
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Ecart de conversion et différence d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	125 317 297	22 796 047	102 521 250	97 115 854
(1) Dont à moins d'un an	-	-	-	-
(2) Dont à moins d'un an	-	-	2 532 792	2 735 247

BILAN PASSIF

<i>Rubriques</i>	31/12/2025	31/12/2024
Capital [dont versé 31 291 001,00	31 291 001	31 291 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
Ecart de réévaluation	-	-
Ecart d'équivalence	-	-
Réserves :		
Réserve légale	1 131 994	1 000 978
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	5 656 917	5 656 917
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	2 713 044	2 620 304
Acomptes sur dividendes	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	47 492 956	47 269 201
Provisions pour risques	-	-
Provisions pour charges	-	-
TOTAL DES PROVISIONS (II)	-	-
Emprunts obligataires convertibles	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-	-
Emprunts et dettes financières diverses ⁽²⁾	53 463 709	48 320 988
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	918 617	854 696
Dettes fiscales et sociales	131 226	45 504
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	514 742	625 465
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES DETTES ⁽¹⁾ (III)	55 028 294	49 846 653
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	-	-
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	102 521 250	97 115 854
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes sur commandes en cours)	3 820 707	4 418 435
(2) Dont emprunts participatifs	-	-

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<i>Rubriques</i>	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue	8 552 013	8 507 786
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	8 552 013	8 507 786
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	3	266 608
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	8 552 016	8 774 394
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	-
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	1 284 602	1 381 516
Impôts, taxes et versements assimilés	578 250	566 535
Salaires	-	-
Cotisations sociales	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	828 987	816 732
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	90 051	-
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	3 857	2 830
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	2 785 747	2 767 613
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	5 766 270	6 006 781
QUOTE-PARTS DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-
PRODUITS FINANCIERS		
De participations ⁽²⁾	-	-
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé ⁽²⁾	-	-
Autres intérêts et produits assimilés ⁽²⁾	174 491	209 574
Reprises sur dépréciations et provisions	-	-
Différences positives de change	-	-
Produits des cessions d'immobilisations financières	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)	174 491	209 574
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾	2 250 731	2 649 796
Différences négatives de change	-	-
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	-	-
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES (VI)	2 250 731	2 649 796
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 2 076 240	- 2 440 223
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	3 690 029	3 566 558
Produits exceptionnels	-	-
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-	-
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	976 985	946 254
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	8 726 507	8 983 967
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	6 013 462	6 363 663
BENEFICE OU PERTE	2 713 044	2 620 304
(1) Y compris:		
- Redevances de crédit-bail mobilier	-	-
- Redevances de crédit-bail immobilier	-	-
(2) Dont produits concernant les entités liées	9 446	-
(3) dont intérêts concernant les entités liées	2 250 731	2 649 796

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRINCIPES GÉNÉRAUX -

(Art. 831-1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

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

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

La société a appliqué pour la première fois à compter du 1er janvier 2025 le règlement ANC 2022-06.

Le nouveau règlement ANC n°2022-06 vient modifier le règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général (PCG) en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement a pour effet notamment : l'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel, la suppression de la technique du transfert de charge, la modernisation du plan de comptes et des modèles des états financiers, l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe.

Selon les règles françaises, un changement de réglementation comptable est qualifié de changement de méthode comptable.

Ce règlement n'a pas d'impacts matériels sur les comptes au 31/12/2025 ni sur la présentation des états financiers.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Dérogations

L'entité ne déroge pas aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La durée de l'exercice comptable est de 12 mois.

La date de clôture de l'exercice est le 31/12/2025

Liste des principales méthodes

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- La durée d'usage est utilisée pour déterminer le plan d'amortissement des immobilisations incorporelles et corporelles, conformément à l'article **214-13 du PCG**.

Événements post-clôture

Néant.

Informations significatives

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En 2025, les travaux réalisés sont principalement le remplacement de la gestion technique du bâtiment (GTB) ainsi que de renforcement de l'isolation thermique au R+5.

Les travaux de modernisation des ascenseurs ont été finalisés au cours de l'exercice.

Par ailleurs, le renouvellement du bail de Linklaters est entré en phase de discussion, le bail initial arrivant à échéance le 30 avril 2026.

Enfin, un litige est en cours avec Club Marbeuf concernant des arriérés de charges locatives, pour lequel une dépréciation a été comptabilisée dans les comptes.

Au cours de l'exercice, la société a mené une politique active de restructuration juridique et capitalistique.

A ce titre, deux opérations ont été réalisées, portant respectivement sur les sociétés Neuilly Pilot et Theemim.

Par ailleurs, la société a procédé à l'égalité des 4 721 parts sociales de la société Canopée, pour un prix unitaire de 17,82 € par part, représentant un investissement global de 84 128,22 €, dans la perspective de la réalisation d'une TUP prévue au cours de l'exercice 2026.

REGLES ET METHODE COMPTABLES

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

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 dépréciation est constituée du montant de la différence.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles 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 règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges. Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2022-06. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction des durées d'utilisation prévues suivantes :

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs : 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable. La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique.

Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Au 31/12/2025, aucune dépréciation n'a été constatée.

C) Comptabilisation des loyers

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

D) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs.
Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Au 31/12/2025, une provision pour client douteux d'un montant de 108 060€ a été constaté.

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

E) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

F) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

G) Engagement retraite

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

H) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se solde par un bénéfice de 2 713 044,37 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2025 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2025 de 2 713 044,37 euros.
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2024 de la manière suivante:
 - l'affectation de 131 015,29 euros en réserve légale
 - la distribution de 2 489 289,00 euros au titre des dividendes 2024

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

I) Disponibilités

Sur l'exercice 2025, le compte bancaire au sein de la banque Société générale a été fermé.

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde des comptes bancaires suivant :
- Banque Palatine pour 12 673 524,50 euros.

J) Intégration fiscale

La société prend à sa charge le montant de l'impôt dont elle serait redevable comme si elle n'était pas membre du Groupe intégré. Le montant de l'impôt sera versé à la Société Mère, La Poste.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il a été comptabilisé une charge d'impôt de 976 985 euros.

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant brut à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	74 364 703			74 364 703
Constructions	34 875 035	263 924		35 427 109
Installations générales, agencements, aménagements divers		288 151		
Autres immobilisations corporelles	251 256	370 372	552 075	69 553
Immobilisations financières				
Participations		84 128		84 128
Autres immobilisations financières	58 329			58 329
TOTAL GENERAL	109 549 322	1 006 575	552 075	110 003 822

Etat des amortissements

	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions	12 204 062	624 978		12 829 040
Installations générales, agencements, aménagements divers	9 672 947	204 009		9 876 956
TOTAL GENERAL	21 877 009	828 987		22 705 996

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement*	Mode d'amortissement
Frais d'établissement		
Immobilisations incorporelles		
Frais de développement		
Concessions et droits similaires, brevets, licences, marques		
Droit au bail		
Fonds commercial		
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains	Non amortissa	
Agencements et aménagements de terrains		
Constructions	20 à 0 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autru		
Constructions	5 à 10 ans	Linéaire
Installations techniques, matériels et outillages industriels	5 à 20 ans	Linéaire
Installations générales, agencements, aménagements divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau et matériel informatique		
Mobilier		

Etat des dépréciations

	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur immobilisations incorporelles					
Sur immobilisations corporelles					
Sur titres mises en équivalence					
Sur titres de participation					
Sur autres immobilisations financières					
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients		90 051			90 051
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL		90 051			90 051

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- PRÉC. POSTES IMMO., AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-2)

Immobilisations - Augmentations de l'exercice

	Ventilation des augmentations				
	Virements		Entrées		
	De poste à poste	Provenant de l'actif circulant	Acquisitions	Apports	Créations
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Constructions	263 924				
Installations générales, agencements	288 151				
Autres immobilisations corporelles			370 372		
Immobilisations financières					
Participations			84 128		
TOTAL GENERAL	552 075		454 500		

Immobilisations - Diminutions de l'exercice

	Ventilation des diminutions				
	Virements		Sorties		
	De poste à poste	À destination de l'actif circulant	Cessions	Scissions	Mises hors service
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles					
Autres immobilisations corporelles	552 075				
Immobilisations financières					
TOTAL GENERAL	552 075				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Amortissements - Dotations de l'exercice

	Ventilation des dotations			
	Compléments liés à une réévaluation	Sur éléments amortis selon mode linéaire	Sur éléments selon un autre mode	Dotations exceptionnelles
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Constructions		624 978		
Installations générales, agencements		204 009		
Immobilisations financières				
TOTAL GENERAL		828 987		

Amortissements - Diminutions de l'exercice

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-9)

Etat des échéances des créances

	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Clients douteux ou litigieux	108 061	0	108 061
Autres créances clients	573 506	573 506	
Taxe sur la valeur ajoutée	133 416	133 416	
Débiteurs divers	1 807 860	1 807 860	
TOTAL	2 681 171	2 514 781	166 390

- CAPITAUX PROPRES -

(Art. 832-11)

Actions et parts sociales émises pendant l'exercice

Actions / parts sociales	Valeurs nominales en euros	Nombre à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Nombre à la clôture de l'exercice
Parts sociales	1.000	1 291 001			1 291 001

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Tableau de variation des capitaux propres

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Affectation du résultat de l'exercice N-1	Distribution de dividendes	Augmentation de capital
Capital	31 291 001			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000			
Réserve légale	1 000 978	131 015		
Report à nouveau	5 656 917			
Résultat de l'exercice	2 620 304	2 620 304	5 109 593	
Total des capitaux propres	47 269 201	2 489 289	5 109 593	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				31 291 001
Primes d'émission, de fusion, d'apport				6 700 000
Réserve légale				1 131 994
Report à nouveau				5 656 917
Résultat de l'exercice		2 713 044		2 713 044
Total des capitaux propres		2 713 044		47 492 956

- ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES DETTES À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE -

(Art. 832-15)

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	100 323	0		100 323
Fournisseurs et comptes rattachés	918 617	918 617		
Taxe sur la valeur ajoutée	129 556	129 556		
Autres impôts taxes et assimilés	1 670	1 670		
Groupe et associés	53 363 387	2 256 123		51 107 264
Autres dettes	514 742	514 742		
TOTAL	55 028 294	3 820 707		51 207 587

- PRÉCISIONS RELATIVES À CERTAINS ÉLÉMENTS -

(Art. 832-19)

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	45 762
TOTAL	45 762

Les créances clients et comptes rattachés se composent des factures à établir.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	2 249 312
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	795 796
Dettes fiscales et sociales	1 670
TOTAL	3 046 778

Les emprunts et les dettes financières diverses se composent des intérêts courus sur le compte courant CNP.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se composent des factures non parvenues.

Les dettes fiscales et sociales se composent des charges à payer auprès de l'Etat.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES -

(Art. 832-20)

1. Honoraires des commissaires aux comptes certifiant les comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	6 526	
TOTAL	6 526	

- MODIF. DE LA LÉGISLATION FISCALE POSTÉRIEURE À LA DATE DE CLÔTURE -

(Art. 833-1)

- INFORMATIONS AU TITRE DES OPÉRATIONS RÉALISÉES AVEC DES PARTIES LIÉES -

(Art. 834-1)

Désignation de la partie liée	Nature de la relation avec la partie liée	Montant des transactions réalisées avec la partie au cours de l'exercice	Autres informations
CNP ASSURANCE	Charges d'intérêts	2 249 312	

- ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS -

(Art. 836-1)

Engagements hors bilan	Montant à la clôture de l'exercice
(dont les effets de commerce escomptés non échus)	
Autres engagements	
Caution bancaire afin de garantir le versement du dépôt de garantie d'un locataire	1 738 437
Garantie à première demande	130 797
TOTAL	1 869 234

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

- AUTRES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN -

(Art. 836-5)