

36 MARBEUF SAS
Société par actions simplifiée au capital de 28.317.321 euros
Siège social : 185-189 avenue Charles De Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
518 635 602 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 2.727.982,93 euros compte tenu d'un compte « Report à nouveau » s'élevant à 936.505,92 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 1.885.765,27 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour.....94.288,26 euros
(qui après dotation s'élèvera à 597.753,74 euros)
 - le solde à titre de dividendes pour.....1.791.477,01 euros
- Soit.....1.885.765,27 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,06 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 au cours des 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	2.434.624 €	0 €	2.434.624 €
Du 01/01/2023 au 31/12/2023	766.232 €	0 €	766.232 €
Du 01/01/2022 au 31/12/2022	1.269.770 €	0 €	1.269.770 €

Cette décision est adoptée par l'Associé Unique.

Certifié conforme par le Président

DocuSigned by:
Jean Blondel
F2E563A029224FD...
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 14
- <i>Détail bilan</i>	15 et 16
- <i>Détail Compte de résultat</i>	17 et 18

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)				
	Frais d'établissement(II)				
	Immobilisations incorporelles				
	<i>Frais d'établissement</i>				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	En cours, avances et acomptes				
	<i>Avances et acomptes</i>				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 322 770	9 911 586	18 411 185	19 175 416
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	<i>Immobilisations en cours</i>				43 932
	<i>Avances et acomptes</i>				
	En cours, avances et acomptes	3 630		3 630	
	Immobilisations financières (2)				
	Participations				
	<i>Autres participations</i>				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	Total de l'actif immobilisé III	51 542 698	9 911 586	41 631 112	42 391 714
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en-cours				
	Matières premières et aut. approvisionnements				
	En-cours de production				
	<i>En-cours de production de biens</i>				
	<i>En-cours de production de services</i>				
	Produits finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	2 449 866	1 022 458	1 427 408	1 269 045
	Autres créances	671 137		671 137	699 800
	Charges constatées d'avance				
	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	<i>Valeurs mobilières de placement</i>				
	Actions propres				
	Autres titres				
	Instruments financiers à terme et jetons				
	Disponibilités	5 562 002		5 562 002	5 302 477
	Total de l'actif circulant IV	8 683 005	1 022 458	7 660 547	7 271 323
	Frais d'émission des emprunts (V)				
	Primes de remboursement des emprunts (VI)				
	Écarts de conversion et diff. d'évaluation (VII)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI+VII)	60 225 703	10 934 044	49 291 659	49 706 968

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321)	28 317 321	28 317 321
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000	50 000
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	503 465	375 327
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	936 506	936 506
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 885 765	2 562 762
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres I	31 693 058	32 241 916
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
PROVISIONS	Total I bis		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
DETTES (I)	Total des provisions II		
	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	16 824 997	16 321 090
	Instruments financiers à terme		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES (I)	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	363 940	391 992
	Dettes fiscales et sociales	336 988	380 539
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	72 677	371 431
	Produits constatés d'avance		
	Total des dettes III	17 598 602	17 465 052
	Ecarts de conversion passif (IV)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+Ibis+II+III+IV)	49 291 659	49 706 968

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

1 531 266

2 233 987

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	4 414 284		4 414 284	4 287 820	
Montant net du chiffre d'affaires					
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions					
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			26 830	835 249	
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					
Autres produits			125 973	641	
Total des Produits d'exploitation (I)			4 567 087	5 123 709	
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises					
Variation de stock					
Achats de matières premières et autres approvisionnements				26 236	
Variation de stock					
Autres achats et charges externes (1)			709 260	531 634	
Impôts, taxes et versements assimilés			274 688	263 812	
Salaires					
Cotisations sociales					
Dotations aux amortissements et aux dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			817 319	816 317	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					
Autres charges			17	39	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 801 283	1 638 038	
1 RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 765 803	3 485 671	
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun :					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
Produits financiers		
De participation (2)		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)		
Autres intérêts et produits assimilés (2)	111 739	119 216
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers (V)	111 739	119 216
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (3)	675 433	855 907
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières (VI)	675 433	855 907
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	563 694	736 692
3. RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 202 109	2 748 979
Produits exceptionnels (VII)		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		47 900
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		47 900
Charges exceptionnelles (VIII)		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		47 900
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	316 344	234 117
Total des produits (I+III+V+VII)	4 678 825	5 290 825
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 793 060	2 728 063
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 885 765	2 562 762

(2) Dont produits concernant les entreprises liées
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées

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 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.

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. Cette application constitue un changement de méthodes comptables, toutefois la société n'a pas été impactée significativement dans la présentation de ses comptes annuels par l'application de ce nouveau règlement.

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisées en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements : 10 ans

Lorsque des travaux réalisés dans l'immeuble donne lieu à l'immobilisation du coût de ces travaux et à la sortie des anciens composants, ces sorties sont évaluées en reconstituant le coût d'origine par rapport à l'évolution de l'indice du coût à la construction.

Selon le référentiel applicable, la méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

ANNEXE

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

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur, sur la base d'une valeur d'expertise nette de frais de vente réalisée par un expert indépendant. Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable nette de dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée.

Au 31 décembre 2025, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 022 458 euros.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerce.

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

Au 31 décembre 2025, la SAS Marbeuf détient un compte bancaire Palatine dont le solde s'élève à 5 551 453 euros.

Les produits à recevoir rattachés au compte Palatine s'élèvent à 10 549 euros.

E) Permanence des méthodes

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

F) 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

ANNEXE

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

Société Mère, La Poste.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, il a été comptabilisée une charge d'impôt de 316 344 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

- 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

Bail Vapiano :

En date du 3 février 2026, le tribunal a prononcé la liquidation judiciaire immédiate de la société VAP CHAMPS. La créance locative est à ce stade considérée comme non recouvrable. La société envisage la remise en commercialisation du local après récupération des clés.

Informations significatives

Bail Sony Pictures Entertainment France :

Résiliation anticipée du bail initial, dont l'échéance était prévue au 28 février 2026, et conclusion d'un nouveau bail commercial prenant effet le 1er mars 2026 pour une durée de 9 ans, dont 6 années fermes, échéant le 28 février 2035. Le bail prévoit également une franchise de loyer de 15 mois à compter de la date de prise d'effet.

- 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	23 216 297			23 216 297
Constructions	28 269 683	53 087		28 322 770
Autres immobilisations corporelles	43 932	12 785	53 087	3 630
Immobilisations financières				
TOTAL GENERAL	51 529 912	65 872	53 087	51 542 698

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	9 094 267	817 319		9 911 586
TOTAL GENERAL	9 094 267	817 319		9 911 586

ANNEXE

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

	Durée d'utilisa- tion ou taux d'amor- tissement*	Mode d'amortissement
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Terrains		Non amortissable
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire

*Indiquer, le cas échéant, la fourchette retenue (ex 3 à 10 ans)

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	1 049 288			26 830	1 022 458
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL	1 049 288			26 830	1 022 458

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
Clients douteux ou litigieux	1 226 949	0	1 226 949
Autres créances clients	1 222 916	1 222 916	
Taxe sur la valeur ajoutée	69 019	69 019	
Divers état et autres collectivités publiques	2 692	2 692	
Débiteurs divers	599 426	599 426	
TOTAL	3 121 003	1 894 054	1 226 949

- 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
Actions	1.0028	317 321			317 321

Le capital est entièrement libéré et détenu en intégralité par l'associé unique CNP ASSURANCES.

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	28 317 321			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000			
Réserve légale	375 327	128 138		
Report à nouveau	936 506			
Résultat de l'exercice	2 562 762	128 138	2 434 624	
Total des capitaux propres	32 241 916	0	2 434 624	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				28 317 321
Primes d'émission, de fusion, d'apport				50 000
Réserve légale				503 465
Report à nouveau				936 506
Résultat de l'exercice		1 885 765		1 885 765
Total des capitaux propres		1 885 765		31 693 058

- 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	1 426 013	0		1 426 013
Fournisseurs et comptes rattachés	363 940	363 940		
Taxe sur la valeur ajoutée	336 988	336 988		
Groupe et associés	15 398 984	757 661		14 641 323
Autres dettes	72 677	72 677		
TOTAL	17 598 602	1 531 266		16 067 336

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Location immobilière	4 414 284	4 287 820
TOTAL	4 414 284	4 287 820

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
France	4 414 284	4 287 820
TOTAL	4 414 284	4 287 820

- 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	426 945
Autres créances	2 692
Disponibilités	10 549
TOTAL	440 186

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	675 433
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	307 048
Autres dettes	10 063
TOTAL	992 544

- 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	

- 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 ASSURANCES	Charge d'intérêts	675 433	

ANNEXE

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

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
TERRAINS	23 216 297.40	23 216 297.40
21150000 TERRAINS BÂTIS	23 216 297.40	23 216 297.40
CONSTRUCTIONS	18 411 184.67	19 175 416.38
21311000 BATIMENTS - STRUCTURE	20 541 724.44	20 541 724.44
21312000 BAT-INSTALLATIONS ET AGENC	2 979 896.71	2 926 809.42
21314000 BATIMENTS TOITURES	399 761.63	399 761.63
21351000 BAT.INSTALLATION VENTILATION	1 913 692.12	1 913 692.12
21352000 BAT.INSTALLATION ELECTRIQUES	1 618 446.04	1 618 446.04
21353000 BATIMENTS ASCENSEURS	869 249.55	869 249.55
28131000 AMORT.BAT STRUTURE	5 938 802.03	5 475 480.03
28132000 AMORT.BAT -INSTALLATIONS ET AG	1 790 057.40	1 596 713.30
28134000 AMORT.BATIMENTS TOITURES	312 581.67	317 797.77
28135100 AMORT.BAT INSTALLATION VENTILA	718 528.34	602 908.08
28135200 AMORT .BAT.INSTALLATIONS ELECT	661 586.08	654 800.34
28135300 AMORT.BAT.ASCENSEURS	490 030.30	446 567.30
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	3 630.00	43 931.78
23100000 IMMO EN COURS	3 630.00	43 931.78
Total II	41 631 112.07	42 435 645.56
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 427 407.70	1 269 045.36
41100000 CLIENTS	795 970.68	479 745.85
41600000 CLIENTS DOUTEUX	1 226 949.44	1 226 949.44
41810000 CLIENTS FACTURES A ETABLIR	32 316.16	
41820000 FRANCHISE LOYER PIANO	292 779.27	492 812.71
41821000 FRANCHISE LOYER MONETA	101 850.00	118 825.00
49100000 PROV. DÉPREC. CLIENTS DOUTEUX	1 022 457.85	1 049 287.64
AUTRES CREANCES	671 137.39	699 799.91
44566000 TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVIC	100.00	160.00
44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES	20 034.77	14 109.22
44586000 ETAT TVA/FNP	47 784.22	44 380.93
44586100 TVA SUR FNP IMMO	1 100.50	8 474.54
44587000 ETAT TVA/FAE		13 186.51
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER	2 692.00	
46730000 SINISTRE GARANTIE DECENALE	28 240.77	28 240.77
46770000 BANQUE PM ESSET	571 185.13	591 247.94
DISPONIBILITES	5 562 002.21	5 302 477.25
51225000 BANQUE PALATINE	5 551 453.31	5 233 449.79
51240000 SOCIETE GENERAL		56 028.01
51881000 INT COURUS BANQUE PALATINE	10 548.90	12 999.45
Total III	7 660 547.30	7 271 322.52
TOTAL GÉNÉRAL	49 291 659.37	49 706 968.08

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
CAPITAL	28 317 321.00	28 317 321.00
10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELÉ VERSÉ	28 317 321.00	28 317 321.00
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	50 000.00	50 000.00
10410000 PRIME D'EMISSION	50 000.00	50 000.00
RESERVE LEGALE	503 465.48	375 327.00
10610000 RESERVES LEGALES	503 465.48	375 327.00
REPORT A NOUVEAU	936 505.92	936 505.92
11900000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITE)	936 505.92	936 505.92
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	1 885 765.27	2 562 762.48
Total I	31 693 057.67	32 241 916.40
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	16 824 997.12	16 321 089.63
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	1 426 013.25	589 742.12
45100000 GROUPE IF - CNP	82 228.00	234 117.00
45510100 C/C CNP ASSURANCES	14 641 323.16	14 641 323.16
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	675 432.71	855 907.35
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	363 939.69	391 992.42
40100000 FOURNISSEURS	46 829.03	46 734.84
40810000 FOURNISSEURS FNP	300 444.99	279 814.65
40812000 FOURNISSEURS FNP IMMO	6 603.00	50 847.22
40980000 FRS - AVOIRS A RECEVOIR	10 062.67	14 595.71
DETTES FISCALES ET SOCIALES	336 987.64	380 539.10
44571000 TVA COLLECTEE	265 831.82	276 584.94
44587000 ETAT TVA/FAE	5 386.03	
44587100 ETAT TVA / FRANCHISE DE LOYER	65 769.79	101 937.87
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER		2 016.29
AUTRES DETTES	72 677.25	371 430.53
41980000 CLIENTS - AVOIRS A ETABLIR		79 119.06
46740000 SINISTRE MULTIRISQUE	21 464.88	19 541.48
46760000 COMPTE LIAISON ESSET	51 212.37	272 769.99
Total IV	17 598 601.70	17 465 051.68
TOTAL GÉNÉRAL	49 291 659.37	49 706 968.08

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	4 414 284.08	4 287 819.89
70600000 LOYER HT	3 918 195.98	3 918 646.34
70810000 PROVISIONS /S CHARGES HT	470 852.20	483 561.08
70820000 SOLDE REGUL CHARGES HT	26 930.13	65 932.55
70821000 SOLDE REGUL DE CHARGES HT N-1	10 703.05	40 539.07
70830000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	119 044.30	177 601.97
70840000 REFACTURATION TAXE BUREAU	79 073.00	77 657.00
70850000 REFACTURATION DIVERSES	38 915.25	
70852000 REFACTURATION ASSURANCE	9 241.03	9 572.81
70960000 FRANCHISE DE LOYER	180 840.36	272 747.69
Chiffre d'affaires NET		
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	26 829.79	835 248.55
78174000 REPRISE PROV. CLIENTS DOUTEUX	26 829.79	835 248.55
AUTRES PRODUITS	125 972.68	640.86
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COU	25 124.80	640.86
75840000 DEGREVEMENTS D'IMPOTS	100 847.88	
Total des Produits d'exploitation	4 567 086.55	5 123 709.30
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS		26 236.15
60221000 COMBUSTIBLE R		26 236.15
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	709 259.79	531 633.58
60611000 EDF - GDF R	41 913.13	78 189.75
60612000 EAU R	56 738.54	60 831.18
60614000 CHAUFFAGE REFACTURE	40 393.12	31 568.57
60630000 FOURNITURES	1 334.98	1 266.15
61110000 GARDIENNAGE R.	16 176.10	12 037.80
61120000 GARDIENNAGE AUTRES R	65 941.80	796.42
61300000 LOCATIONS	9 323.46	8 122.00
61520000 ENTRETIEN SUR BIEN IMMOBILIER	88 146.13	48 677.26
61520100 ENTRETIEN ET REPARAT. NR	19 856.09	20 422.73
61520200 GROS TRAVAUX	9 182.04	11 891.65
61560000 MAINTENANCE	83 761.63	85 572.08
61610000 PRIMES D'ASSUANCES R	10 554.03	9 607.63
61800000 FRAIS DIVERS	526.52	510.39
62262000 HONORAIRES DE CAC	6 526.38	6 249.12
62264200 HONORAIRES JURIDIQUE	4 825.00	3 000.00
62264300 HONORAIRES D'EVALUATION	3 450.00	3 200.00
62265000 HONORAIRES PROPERTY MGT	29 938.10	23 416.13
62266000 HONORAIRES-MANAGEMENT	137 183.71	116 829.57
62268100 HONORAIRES - DIVERS	50 423.00	17 754.00
62269000 HONORAIRES - DIVERS R	4 756.74	16 898.82
62269100 HONORAIRES DIVERS NR	27 634.09	33 887.84
62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX		239.21
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS SU	675.20	5 395.26
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	274 687.83	263 812.16
63511000 IMPOTS CET	7 582.00	9 511.00
63512000 IMPOTS TAXES FONCIÈRES	181 465.00	178 248.00
63513000 TAXE BALAYAGE	4 006.83	4 115.84
63513200 TAXE STATIONNEMENT	4 188.00	4 112.00

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2025 12	Exercice N-1 31/12/2024 12
63516000 TAXE BUREAU	77 446.00	76 057.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	817 319.00	816 317.06
68112000 DOTATION AMORT. IMMOBILISATION	817 319.00	816 317.06
AUTRES CHARGES	16.80	39.42
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION CO	16.80	39.42
Total des Charges d'exploitation	1 801 283.42	1 638 038.37
Résultat d'exploitation	2 765 803.13	3 485 670.93
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	111 738.85	119 215.75
76800000 INTERETS CAT		50 999.36
76850000 PRODUITS FINANCIERS PALATINE	111 738.85	68 216.39
Total des Produits financiers	111 738.85	119 215.75
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	675 432.71	855 907.35
66152000 INT C/C CNP ASURANCES	675 432.71	855 907.35
Total des Charges financières	675 432.71	855 907.35
Résultat financier	563 693.86	736 691.60
Résultat courant avant impôts	2 202 109.27	2 748 979.33
PRODUITS EXCEPTIONNELS SUR OPERATIONS DE GESTION		47 900.15
77170000 DEGREVEMENTS D'IMPOTS		47 900.15
Total des Produits exceptionnels		47 900.15
Résultat exceptionnel		47 900.15
IMPOTS SUR LES BENEFICES	316 344.00	234 117.00
69810000 CHARGES IMPOTS - IF	316 344.00	234 117.00
Total des produits	4 678 825.40	5 290 825.20
Total des charges	2 793 060.13	2 728 062.72
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	1 885 765.27	2 562 762.48



45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

DocuSigned by:

Jean Blondel

F2E553A029224FD...

36 MARBEUF SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée unipersonnelle
RCS : 518 635 602 Nanterre

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'associé unique de la société 36 MARBEUF 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 36 MARBEUF 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 A) 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.

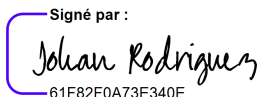
En outre :

- 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

	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 14

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	23 216 297	-	23 216 297	23 216 297
Constructions	28 322 770	9 911 586	18 411 185	19 175 416
Installations techniques, matériel, outillage industriels	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	3 630	-	3 630	43 932
IMMOBILISATIONS FINANCIERES ⁽¹⁾				
Participations	-	-	-	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-
Titres immobilisés de l'activité portefeuille	-	-	-	-
Autres titres immobilisés	-	-	-	-
Prêts	-	-	-	-
Autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL DE L' ACTIF IMMOBILISE (III)	51 542 698	9 911 586	41 631 112	42 435 646
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	2 449 866	1 022 458	1 427 408	1 269 045
Autres créances	671 137	-	671 137	699 800
Charges constatées d'avance	-	-	-	-
Capital slouscrit appelé, non versé	-	-	-	-
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres	-	-	-	-
Autres titres	-	-	-	-
Instruments de trésorerie à terme et jetons détenus	-	-	-	-
Disponibilités	5 562 002	-	5 562 002	5 302 477
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV)	8 683 005	1 022 458	7 660 547	7 271 323
Frais d'émission des emprunts (V)	-	-	-	-
Primes de remboursement des emprunts (VI)	-	-	-	-
Ecarts de conversion et différence d'évaluation - Actif (VII)	-	-	-	-
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF (I + II + III + IV + V + VI + VII)	60 225 703	10 934 044	49 291 659	49 706 968
(1) Dont à moins d'un an				
(2) Dont à moins d'un an	3 121 003	1 022 458	2 098 545	1 791 184

BILAN PASSIF

Rubriques	31/12/2025	31/12/2024
Capital (dont versé 28 317 321)	28 317 321	28 317 321
Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000	50 000
Ecart de réévaluation	-	-
Ecart d'équivalence	-	-
Réserves :		
Réserve légale	503 465	375 327
Réserves statutaires ou contractuelles	-	-
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	936 506	936 506
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 885 765	2 562 762
Acomptes sur dividendes	-	-
Subventions d'investissement	-	-
Provisions réglementées	-	-
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)	31 693 058	32 241 916
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)	16 824 997	16 321 090
Instruments financiers à terme	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	363 940	391 992
Dettes fiscales et sociales	336 988	380 539
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Autres dettes	72 677	371 431
Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL DES DETTES (1) (III)	17 598 602	17 465 052
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	-	-
TOTAL GENERAL DU PASSIF (I + II + III + IV)	49 291 659	49 706 968
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes sur commandes en cours)	1 531 266	2 233 987
(2) Dont emprunts participatifs		

COMPTES DE RESULTAT (en liste)		
Rubriques	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Ventes de marchandises	-	-
Production vendue	4 414 284	4 287 820
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES	4 414 284	4 287 820
Production stockée	-	-
Production immobilisée	-	-
Subventions	-	-
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	26 830	835 249
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Autres produits	125 973	641
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)	4 567 087	5 123 709
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements	-	26 236
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-
Autres achats et charges externes ⁽¹⁾	709 260	531 634
Impôts, taxes et versements assimilés	274 688	263 812
Salaires	-	-
Cotisations sociales	-	-
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DEPRECIATIONS :		
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	817 319	816 317
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	-	-
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	-
Autres charges	17	39
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)	1 801 283	1 638 038
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	2 765 803	3 485 671
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⁾	111 739	119 216
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)	111 739	119 216
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	-	-
Intérêts et charges assimilées ⁽³⁾	675 433	855 907
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)	675 433	855 907
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	- 563 694	- 736 692
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)	2 202 109	2 748 979
Produits exceptionnels	-	47 900
PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)	-	47 900
Charges exceptionnelles	-	-
CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)	-	-
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-	47 900
Participation des salariés aux résultats (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	316 344	234 117
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	4 678 825	5 290 825
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	2 793 060	2 728 063
BENEFICE OU PERTE	1 885 765	2 562 762
(1) Y compris: - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) dont intérêts concernant les entités liées	675 433	855 907

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 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.

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 n°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 d'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.

Informations générales complémentaires

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations

ANNEXE

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

ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisées en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements : 10 ans

Lorsque des travaux réalisés dans l'immeuble donne lieu à l'immobilisation du coût de ces travaux et à la sortie des anciens composants, ces sorties sont évaluées en reconstituant le coût d'origine par rapport à l'évolution de l'indice du coût à la construction.

Selon le référentiel applicable, la méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur, sur la base d'une valeur d'expertise nette de frais de vente réalisée par un expert indépendant. Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable nette de dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée.

Au 31 décembre 2025, une provision pour dépréciation de la créance du locataire Vapiano a été constatée pour 1 022 458 euros.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerce.

ANNEXE

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

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

Au 31 décembre 2025, la SAS Marbeuf détient un compte bancaire Palatine dont le solde s'élève à 5 551 453 euros.

Les produits à recevoir rattachés au compte Palatine s'élèvent à 10 549 euros.

E) 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 comptabilisée une charge d'impôt de 316 344 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

- 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

Bail Vapiano :

En date du 3 février 2026, le tribunal a prononcé la liquidation judiciaire immédiate de la société VAP CHAMPS. La créance locative est à ce stade considérée comme non recouvrable. La société envisage la remise en commercialisation du local après récupération des clés.

Informations significatives

Bail Sony Pictures Entertainment France :

Résiliation anticipée du bail initial, dont l'échéance était prévue au 28 février 2026, et conclusion d'un nouveau bail commercial prenant effet le 1er mars 2026 pour une durée de 9 ans, dont 6 années fermes, échéant le 28 février 2035. Le bail prévoit également une franchise de loyer de 15 mois à compter de la date de prise d'effet.

ANNEXE

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

- MOUVEMENTS IMMOBILISATIONS, AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS -

(Art. 832-1)

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	23 216 297			23 216 297
Constructions	28 269 683	53 087		28 322 770
Autres immobilisations corporelles	43 932	12 785	53 087	3 630
Immobilisations financières				
TOTAL GENERAL	51 529 912	65 872	53 087	51 542 698

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	9 094 267	817 319		9 911 586
TOTAL GENERAL	9 094 267	817 319		9 911 586

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 amortissable
Agencements et aménagements de terrains		
Constructions	10 à 50 ans	Linéaire
Constructions sur sol d'autru		
Constructions		
Installations techniques, matériels et outillages industriels		
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	1 049 288			26 830	1 022 458
Autres provisions pour dépréciation					
TOTAL	1 049 288			26 830	1 022 458

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
Clients douteux ou litigieux	1 226 949	0	1 226 949
Autres créances clients	1 222 916	1 222 916	
Taxe sur la valeur ajoutée	69 019	69 019	
Divers état et autres collectivités publiques	2 692	2 692	
Débiteurs divers	599 426	599 426	
TOTAL	3 121 003	1 894 054	1 226 949

- 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
Actions	1.00	28 317 321			28 317 321

Le capital est entièrement libéré et détenu en intégralité par l'associé unique CNP ASSURANCES.

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	28 317 321			
Primes d'émission, de fusion, d'apport	50 000			
Réserve légale	375 327	128 138		
Report à nouveau	936 506			
Résultat de l'exercice	2 562 762	128 138	2 434 624	
Total des capitaux propres	32 241 916	0	2 434 624	

	Réduction de capital	Résultat de l'exercice	Autres (à préciser)	Montant à la clôture de l'exercice
Capital				28 317 321
Primes d'émission, de fusion, d'apport				50 000
Réserve légale				503 465
Report à nouveau				936 506
Résultat de l'exercice		1 885 765		1 885 765
Total des capitaux propres		1 885 765		31 693 058

- 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	1 426 013	0		1 426 013
Fournisseurs et comptes rattachés	363 940	363 940		
Taxe sur la valeur ajoutée	336 988	336 988		
Groupe et associés	15 398 984	757 661		14 641 323
Autres dettes	72 677	72 677		
TOTAL	17 598 602	1 531 266		16 067 336

- VENTILATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES -

(Art. 832-18)

Par catégorie d'activités	Montant N	Montant N-1
Location immobilière	4 414 284	4 287 820
TOTAL	4 414 284	4 287 820

Par marchés géographiques	Montant N	Montant N-1
France	4 414 284	4 287 820
TOTAL	4 414 284	4 287 820

- 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	426 945
Autres créances	2 692
Disponibilités	10 549
TOTAL	440 186

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	675 433
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	307 048
Autres dettes	10 063
TOTAL	992 544

- 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	

- 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 ASSURANCES	Charge d'intérêts	675 433	

- ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNÉS ET REÇUS -

(Art. 836-1)

Néant