Docusign Envelope ID: 98C163A6-CDF6-82BC-816A-C90181489F52

SOCIETE DES ENTREPOTS ET DE DISTRIBUTION
Société par actions simplifiée
Au capital de 4.400.000 euros
Siège social : Zone industrielle de Moimont
95670 Marly-la-Ville
712 022 862 R.C.S. Pontoise

(la « **Société** »)

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
EN DATE DU 24 AOUT 2026

« Troisième résolution

*L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025 se solde par une perte de **4.803.035 €**, **décide**, sur proposition du Directoire, d'affecter cette perte en totalité au compte « Report à nouveau », lequel sera ramené de 37.958.684 € à 33.155.649 €.*

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du code général des impôts, les dividendes suivants ont été distribués au titre des trois derniers exercices sociaux :

Exercice clos le	***Revenus éligibles à la réfaction de 40% (arrondis)***		***Revenus non éligibles à la réfaction de 40% (arrondis)***
	Dividendes	*Autres revenus distribués*	
31.12.2022	*1.514.382 €*	*/*	*1.085.618 €*
31.12.2023	*1.481.490,74 €*	*/*	*1.062.039 €*
31.12.2024	*/*	*/*	*/*

Extrait certifié conforme :

DocuSigned by:
Christophe Dubois
34F3CF932419438...

Le Président
Monsieur Christophe Dubois

(1)

BILAN - ACTIF

Désignation de l'entreprise : Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIB — Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12

Adresse de l'entreprise 1 zi de moimont 95670 MARLY LA VILLE — Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 7 1 2 0 2 2 8 6 2 0 0 0 2 3 — Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Brut 1	Amortissements, provisions 2		Exercice N clos le, 31122025 Net 3	N-1 31122024 Net 4
Capital souscrit non appelé	TOTAL (I)	AA					
ACTIF IMMOBILISÉ * — IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC			
	Frais de développement *	CX		CQ			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	946 697	AG	702 882	243 816	191 003
	Fonds commercial	AH	2 286 735	AI		2 286 735	2 286 735
	Autres immobilisations incorporelles (1)	AJ	1 368 142	AK	531 063	837 078	892 121
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL		AM			206 207
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	1 134 713	AO		1 134 713	1 288 961
	Constructions	AP	37 732 020	AQ	26 587 259	11 144 761	12 644 377
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	16 459 673	AS	12 613 121	3 846 552	1 795 145
	Autres immobilisations corporelles	AT	20 159 188	AU	9 909 966	10 249 222	8 128 099
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV	1 064 813	AW		1 064 813	228 835
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations	CS	47 500	CT		47 500	47 500
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU		CV			
	Créances rattachées à des participations	BB		BC			
	Autres titres immobilisés	BD	2 000 000	BE		2 000 000	2 000 000
	Prêts	BF	14 673 059	BG		14 673 059	15 000 000
	Autres immobilisations financières*	BH	1 655 213	BI		1 655 213	1 632 931
	TOTAL (II)	BJ	99 527 753	BK	50 344 291	49 183 462	46 341 913
ACTIF CIRCULANT — STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
	En cours de production de biens	BN		BO			
	En cours de production de services	BP		BQ			
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
	Marchandises	BT		BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	17 235 910	BY	2 294 564	14 941 345	11 917 140
	Autres créances (3)	BZ	3 770 465	CA	483 840	3 286 625	4 522 084
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD	5 509 060	CE		5 509 060	12 967 970
	Disponibilités	CF	10 632 299	CG		10 632 299	11 397 824
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	5 178 810	CI		5 178 810	3 741 222
	TOTAL (III)	CJ	42 326 543	CK	2 778 404	39 548 139	44 546 240
COMPTES DE RÉGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt	(IV) CW					
	Primes de remboursement des emprunts	(V) CM					
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation	(VI) CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	141 854 296	1A	53 122 696	88 731 601	90 888 154

Certifié conforme à l'original

Renvois : (1) Dont droit au bail — (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP 16 328 272 — (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété :* Immobilisations : — Stocks : — Créances :

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

Cegid Quadra

Dossier N° 002347 en Euros.

Cabinet Gilles DEVES

(2)

BILAN - PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise : Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIB — Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : .....4....4.0.0....0.0.0.....)	DA	4 400 000	4 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	440 000	440 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	3 959 058	3 959 058
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	134 210	134 210
	Report à nouveau	DH	37 958 684	41 684 214
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(4 803 035)	(3 725 530)
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK	294 554	355 856
	TOTAL (I)	DL	42 383 472	47 247 808
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	1 778 858	1 969 825
	Provisions pour charges	DQ		
	TOTAL (III)	DR	1 778 858	1 969 825
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	7 654 946	11 609 540
	Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs EI)	DV	412 209	196 327
	Instruments financiers à terme	D1		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	20 478 529	13 053 950
	Dettes fiscales et sociales	DY	7 985 492	6 890 694
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	828 014	16 182
	Autres dettes	EA	6 541 090	9 544 044
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	668 990	359 784
	TOTAL (IV)	EC	44 569 271	41 670 521
	Écarts de conversion passif * et différence d'évaluation (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	88 731 601	90 888 154

RENVOIS				
(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
(2)	Dont — Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
	Dont — Ecart de réévaluation libre	1D		
	Dont — Réserve de réévaluation (1976)	1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	39 653 740	34 015 574
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

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

Désignation de l'entreprise : Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIB — Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

			Exercice N					Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue — Biens*	FD		FE		FF		
	Production vendue — Services*	FG	82 309 566	FH	9 791 976	FI	92 101 542	93 420 424
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	82 309 566	FK	9 791 976	FL	92 101 542	93 420 424
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO	67 333	17 083
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)					FP	845 775	303 184
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles					FI	4 521 410	
	Autres produits (1) (11)					FQ	45 892	6 489
	TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2) (I)					FR	97 581 952	93 747 180
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FS		
	Variation de stock (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	76 058 745	69 853 616
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	4 794 468	5 726 010
	Salaires et traitements*					FY	9 816 020	12 737 306
	Cotisations sociales (10)					FZ	4 048 310	3 725 855
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immo. — dotations aux amortissements* (14)					GA	4 931 080	4 828 857
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immo. — dotations aux dépréciations					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations aux dépréciations*					GC	1 322 039	35 423
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	637 916	502 667
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					G1	1 027 488	
	Autres charges (12)					GE	(32 513)	79 320
	TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (4) (II)					GF	102 603 553	97 489 054
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(5 021 601)	(3 741 874)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*	(III)				GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré*	(IV)				GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ		248 531
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	661 026	378 071
	Reprises sur dépréciations					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GO		
	Produits des cessions d'immobilisations financières					G2		
	TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)					GP	661 026	626 602
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	511 740	830 281
	Différences négatives de change					GS		
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					G3		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
	TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)					GU	511 740	830 281
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	149 285	(203 679)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(4 872 316)	(3 945 553)

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

Dossier N° 002347 en Euros.

Cabinet Gilles DEVES

Cegid Quadra

(4) COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

Désignation de l'entreprise : Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIB — Néant ☐ *

EXEMPLAIRE A CONSERVER PAR LE DECLARANT

		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (7) (VII)	HD	61 301	405 305
Charges exceptionnelles (6 bis - 6 ter- 7) (VIII)	HH		185 282
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI	61 301	220 023
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	HJ	(7 980)	(0)
Impôts sur les bénéfices * (X)	HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	98 304 279	94 779 087
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	103 107 313	98 504 617
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)	HN	(4 803 035)	(3 725 530)

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
(2)	Dont produits de locations immobilières		HY	
	Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1G	
(3)	Dont - Crédit bail mobilier *		HP	
	Dont - Crédit bail immobilier		HQ	3 236 139
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1H	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		1J	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		1K	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		HX	
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC	
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD	
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5		A2	
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4	
(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles		A8	
	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A1	Dont cotisations Madelin A1		
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)		HS	

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe)

	Exercice N	
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
REPRISE SUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES		61 301

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :

	Exercice N	
	Charges antérieures	Produits antérieurs

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

Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIBUTION

1 zi de moimont

95670 MARLY LA VILLE

ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Cabinet Gilles DEVES
25 rue Paul Sabatier
BP 41
26701 PIERRELATTE Cedex

ANNEXE

SOMMAIRE

Faits caractéristiques de l'exercice	x
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	x
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	x
Permanence ou changement de méthodes	x
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	x
Etat des amortissements	x
Etat des provisions	x
Etat des échéances des créances et des dettes	x
Composition du capital social	x
Evaluation des immobilisations corporelles	x
Evaluation des amortissements	x
Titres immobilisés	x
Evaluation des créances et des dettes	x
Dépréciation des créances	x
Evaluation des valeurs mobilières de placement	x
Disponibilités en Euros	x
Produits à recevoir	x
Détail des produits à recevoir	x
Charges à payer	x
Charges et produits constatés d'avance	x
Détail des charges constatées d'avance	x
Détail des produits constatés d'avance	x
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT	
Ventilation du chiffre d'affaires	x
Charges et produits financiers concernant les entr. liées	x
Ventilation de l'impôt sur les bénéfices	x
Honoraires des commissaires aux comptes	x
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Dettes garanties par des sûretés réelles	x
Montant des engagements financiers	x
Informations en matière de crédit bail	x
Engagement en matière de pensions et retraites	x
Liste des filiales et participations	x

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 88 731 600.89 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 92 101 541.54 Euros et dégageant un déficit de 4 803 034.76- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'immeuble sis à Saint Priest (69) a été cédé en décembre 2025 au prix de 3 400 000 euros. Cette cession a généré une plus value de 3 150 132 euros

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les évènements militaires en Iran, survenus à compter du 28 février 2026 et s'étendant à d'autres pays du Moyen-Orient, n'ont, à la date d'arrêté des comptes, aucune incidence directe ou indirecte sur l'activité de la société. Toutefois, des impacts indirects liés notamment à une hausse des coûts de l'énergie et du pétrole pourraient intervenir au cours de l'exercice 2026. A ce stade, la société n'est pas en mesure d'en estimer l'impact chiffré éventuel.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

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.

ANNEXE

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

Changement de méthode

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement n° 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général PCG en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes.

Ce règlement a pour effet notamment:

- L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
- La suppression de la technique de 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

L'application de ce nouveau règlement constitue un changement de méthode comptable obligatoire, appliqué pour la première fois à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les règles 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 compte

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

Les règles et méthodes d'évaluation applicables aux différents postes du bilan et du compte de résultat sont décrites ci-après.

Méthodes d'évaluation

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

PROVISIONS

A la clôture de l'exercice, un inventaire des litiges en cours est réalisé. Le cas échéant des provisions sont enregistrées en fonction de l'avancement des procédures et de l'estimation des risques encourus.

Les provisions pour risque d'un montant de 1 778 858 € concernent divers litiges, analysés et provisionnés au cas par cas en fonction des risques encourus.
Il n'y a pas de provision relative aux engagements de retraite.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les logiciels standards et développements spécifiques sont amortis sur une durée de trois à cinq ans selon la méthode de l'amortissement linéaire.
Les fonds de commerce ne font pas l'objet d'amortissements mais sont soumis à des tests de dépréciations annuels.
Une dépréciation est constatée lorsque la valeur nette comptable est inférieure à la valeur actuelle. La valeur actuelle correspond à la plus élevée des valeurs vénales ou d'usage. La valeur d'usage est déterminée sur la base de cash flows actualisés.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisitions des immobilisations) ou à leur coût de production.
La méthode de comptabilisation par composant est appliquée depuis le premier janvier 2005.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte deleur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Les titres de participation de la société A2DIS s'élèvent à 47 500 euros. Ils correspondent à une prise de participation de 47.50 % dans le capital de cetts société crée en 2012 et sont comptabilisés à leur prix d'acquisition sur la base de la valeur nominale des titres, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

PROVISIONS REGLEMENTEES

Il s'agit des amortissements dérogatoires.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

		Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluations	Acquisitions
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	4 578 566		510 185
Terrains		1 288 961		
Constructions sur sol propre		23 114 712		
Constructions sur sol d'autrui		464 000		
Installations générales agencements aménagements des constructions		20 479 994		887 146
Installations techniques, Matériel et outillage industriel		13 530 081		3 336 929
Installations générales agencements aménagements divers		13 520 615		3 276 935
Matériel de transport		1 199 923		18 527
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		2 059 340		445 281
Immobilisations corporelles en cours		228 835		1 064 812
	TOTAL	75 886 460		9 029 630
Autres participations		47 500		
Autres titres immobilisés		2 000 000		
Prêts, autres immobilisations financières		16 632 931		22 282
	TOTAL	18 680 431		22 282
	TOTAL GENERAL	99 145 457		9 562 097

		Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
		Poste à Poste	Cessions		
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL	206 207	280 970	4 601 574	4 601 574
Terrains			154 248	1 134 713	1 134 713
Constructions sur sol propre			3 930 094	19 184 617	19 184 617
Constructions sur sol d'autrui				464 000	464 000
Installations générales agencements aménagements constr.			3 283 737	18 083 403	18 083 403
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			407 337	16 459 673	16 459 673
Installations générales agencements aménagements divers			350 148	16 447 402	16 447 402
Matériel de transport				1 218 450	1 218 450
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			11 285	2 493 336	2 493 336
Immobilisations corporelles en cours		228 834	0	1 064 813	1 064 813
	TOTAL	228 834	8 136 850	76 550 407	76 550 407
Autres participations				47 500	47 500
Autres titres immobilisés				2 000 000	2 000 000
Prêts, autres immobilisations financières			326 941	16 328 272	16 328 272
	TOTAL		326 941	18 375 772	18 375 772
	TOTAL GENERAL	435 041	8 744 760	99 527 753	99 527 753

ANNEXE

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

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles TOTAL	1 002 500	326 809	95 364	1 233 945
Constructions sur sol propre	16 805 075	559 163	3 930 094	13 434 144
Constructions sur sol d'autrui	331 605	17 607		349 211
Installations générales agencements aménagements constr.	14 277 649	1 173 156	2 646 901	12 803 904
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	11 734 936	1 279 087	400 902	12 613 121
Installations générales agencements aménagements divers	6 750 093	1 083 015	305 787	7 527 322
Matériel de transport	629 171	177 885		807 056
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	1 272 516	314 358	11 285	1 575 589
TOTAL	51 801 044	4 604 271	7 294 969	49 110 346
TOTAL GENERAL	52 803 544	4 931 080	7 390 333	50 344 291

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires Dotations	Amortissements dérogatoires Reprises
Autres immob.incorporelles TOTAL	326 809				
Constructions sur sol propre	559 163				
Constructions sur sol d'autrui	17 607				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	1 173 156				
Instal.techniques matériel outillage indus.	1 279 087				
Instal.générales agenc.aménag.divers	1 083 015				
Matériel de transport	177 885				
Matériel de bureau informatique mobilier	314 358				
TOTAL	4 604 271				
TOTAL GENERAL	4 931 080				

Etat des provisions

Provisions réglementées	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Amortissements dérogatoires	355 856		61 301		294 554
TOTAL	355 856		61 301		294 554

Provisions pour risques et charges	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Litiges	1 085 335	637 916	220 000	1	1 503 250
Autres provisions pour risques et charges	884 490		608 883		275 607
TOTAL	1 969 825	637 916	828 883	1	1 778 857

ANNEXE

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

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	989 417	1 322 038	16 891		2 294 564
Autres provisions pour dépréciation	483 840				483 840
TOTAL	1 473 257	1 322 038	16 891		2 778 404
TOTAL GENERAL	3 798 938	1 959 954	907 075	1	4 851 815
Dont dotations et reprises					
d'exploitation		1 959 955	845 775		
exceptionnelles			61 301		

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Prêts	14 673 059	14 673 059	
Autres immobilisations financières	1 655 213	1 655 213	
Clients douteux ou litigieux	2 662 795	2 662 795	
Autres créances clients	14 573 114	14 573 114	
Personnel et comptes rattachés	1 969	1 969	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	552 191	552 191	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 543 245	2 543 245	
Groupe et associés	52 543	52 543	
Débiteurs divers	620 518	620 518	
Charges constatées d'avance	5 178 810	5 178 810	
TOTAL	42 513 457	42 513 457	
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	326 941		

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	7 654 946	3 149 127	2 946 843	1 558 976
Emprunts et dettes financières divers	412 209	2 497	409 712	
Fournisseurs et comptes rattachés	20 478 529	20 478 529		
Personnel et comptes rattachés	189 823	189 823		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 290 499	3 290 499		
Taxe sur la valeur ajoutée	3 226 433	3 226 433		
Autres impôts taxes et assimilés	1 278 736	1 278 736		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	828 014	828 014		
Groupe et associés	6 477 371	6 477 371		
Autres dettes	63 719	63 719		
Produits constatés d'avance	668 990	668 990		
TOTAL	44 569 271	39 653 740	3 356 555	1 558 976
Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 954 594			
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.	802 830			

ANNEXE

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

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
actions ordinaires	200. 0000	22 000			22 000

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des amortissements

Les amortissementspour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue.
C'est la méthode de l'amortissement linéaire qui est retenue : les durées généralement appliquées sont les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions : structure 50%	Linéaire	15 à 35 ans
Constructions : toiture 20%	Linéaire	15 à 25 ans
Constructions : agencement 30%	Linéaire	15 à 20 ans
Agencement et aménagements	Linéaire	5 à 10 ans
Instalaltions techniques	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel et outillage	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 10 ans
Mobilier et matériel de bureau	Linéaire	3 à 6 ans

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

ANNEXE

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

Evaluation des valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement ont été évaluées à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur des titres a été estimée selon la méthode FIFO (premier entré, premier sorti).

Disponibilités en Euros

Les liquidités disponibles en caisse ou en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	297 443
Autres créances	30 697
Total	328 140

ANNEXE

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

Détail des produits à recevoir

	Montant
Clients factures à établir	297 443
Fournisseurs avoirs à rtecevoir	30 697
Total	328 140

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 497
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 098 513
Dettes fiscales et sociales	2 178 273
Autres dettes	48 225
Total	8 327 509

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	5 178 810
Total	5 178 810
Produits constatés d'avance	**Montant**
Produits d'exploitation	668 990
Total	668 990

ANNEXE

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

Détail des charges constatées d'avance

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Charges constatées d'avance			
- LOYERS D'AVANCE	4 703 707		
- CHARGES LOCATIVES	305 140		
Locations	133 384		
Honoraires	7 481		
Total	5 149 712		

Détail des produits constatés d'avance

(Code du Commerce Art. R 123-189)

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Produits constatés d'avance	668 990		
Total	668 990		

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
LOCATIONS IMMOBILIERES	1 012 149
FRET	44 456 535
LOGISTIQUE	46 543 936
DIVERS	88 921
Total	92 101 541

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	82 224 873
HORS FRANCE	9 876 668
Total	92 101 541

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	511 740	661 025
Dont entreprises liées	364 645	

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

ANNEXE

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

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 48 225 euros, décomposés de la manière suivante :
- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 48 225
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 :

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Dettes garanties par des sûretés réelles

Engagements financiers

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		154 510 943
- CIC : caution EIF	283 986	
- CIC : caution douane enlèvement et opé	135 000	
- Crédit bail immobiliser souscrit auprès de BPCE LEASE et BPI LE 25 avril 2024	154 091 957	
Total (1)		154 510 943

Engagements reçus

ANNEXE

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

Crédit bail

(Code monétaire et financier R 313-14)

Nature	Terrains	Constructions	Instal.Matériel et Outillage	Autres	Total
Valeur d'origine		101000000			101000000
Redevances payées					
- exercice		3 234 145			3 234 145
Total		3 234 145			3 234 145
Redevances restant à payer					
- à un an au plus		10 320 864			10 320 864
- entre 1 et 5 ans		41 283 456			41 283 456
- à plus de 5 ans		92 487 637			92 487 637
Total		144091957			144091957
Valeur résiduelle					
- à plus de 5 ans		10 000 000			10 000 000
Total		10 000 000			10 000 000

Engagement en matière de pensions et retraites

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

La dette actuarielle s'élève au 31/12/2025 à : 195 455 euros
Hypothèses de calcul :
CCN transport et activités auxiliaires IDCC 16
Départ à la retraite à l'initiative du salarié
Age de départ : 60-67 ans
Turn over calculés selon la formule : entrées + sorties 2025 / effectif au premier janvier 2025 :
Turn over cadres, ouvriers, employés : extrêmement fort
Turn over maîtrise : faible
Taux de revaloraisation des salaires : 2%
Taux d'actualisation : 3.60 %
Taux moyen de charges patronales : 34 %
Table de mortalité INSEE 2024
Méthode de calcul : prospective

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

Société SOCIETE DES ENTREPOTS ET DISTRIBUTION
95670 MARLY LA VILLE

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
A. Renseignements détaillés											
- Filiales détenues à + de 50%											
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
- SAS A2DIS	100 000	1 051 595	47.50	47 500		52 542		3 904 725	130 704		
B. Renseignements globaux											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Société des Entrepôts et de Distribution

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
Société des Entrepôts et de Distribution S.A.S.
Zone Industrielle Moimont - 95670 Marly-La-Ville

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

KPMG S.A.
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

Société des Entrepôts et de Distribution

Zone Industrielle Moimont - 95670 Marly-La-Ville

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée générale de la Société des Entrepôts et de Distribution,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des Associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société des Entrepôts et de Distribution 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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.

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 aux Associés.

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 Directoire.

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.

Paris La Défense, le 7 juillet 2026
KPMG S.A.



Rémi Toulemonde
Associé