



EXPERTS COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES



3 rue Pierre et Marie Curie
Parc de Chavailles
33520 BRUGES



+33 (0)5 57 19 12 12



sagec@actheos.com



www.actheos.com

FONDS DE DOTATION VALEURS DE VIE

116, avenue du Truc
33700 MERIGNAC

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE 2024

Dossier suivi par M. Sébastien CRUEGE
& Mme Valérie GELINAUD
Commissaires aux Comptes



Paris
Rouen
Rennes
Le Havre
Bordeaux
Saint-Brieuc



EXPERTS COMPTABLES
COMMISSAIRES AUX COMPTES



3 rue Pierre et Marie Curie
Parc de Chavailles
33520 BRUGES



+33 (0)5 57 19 12 12



sagec@actheos.com



www.actheos.com

FONDS DE DOTATION VALEURS DE VIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2024

Au Conseil d'Administration du Fonds de dotation VALEURS DE VIE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre conseil d'administration, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du Fonds de dotation VALEURS DE VIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 du Fonds de dotation 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.

Paris

Rouen

Rennes

Le Havre

Bordeaux

Saint-Brieuc



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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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.

La note « *Règles et méthodes comptables* » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues relatives à la décomposition des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre Fonds de dotation, nous avons examiné les hypothèses retenues tant au niveau de la décomposition que sur les durées d'amortissement et nous nous sommes assurés que la note « *Règles et méthodes comptables* » de l'annexe fournit une information appropriée.

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 SPECIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans le rapport d'activités ainsi que dans les autres documents adressés aux membres du conseil d'administration sur la situation financière et les comptes annuels.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT DU FONDS DE DOTATION 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 du fonds de dotation 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 le fonds de dotation ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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 fonds de dotation.

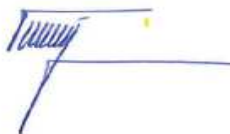
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 du fonds de dotation à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bruges, le 23 juin 2025
Le Commissaire aux Comptes
SAGEC



Valérie GELINAUD
Commissaire aux Comptes



Sébastien CRUEGE
Commissaire aux Comptes Associé



Bilan

Compte
de
Résultat

Annexe

VALEURS DE VIE116, avenue du Truc
33 700 MERIGNAC**BILAN**
Période du 01/01/2024
au 31/12/2024
Tenue de compte : Euro

Fonds de Dotation déclaré à la Préfecture de la Gironde le 3 novembre 2016

<i>ACTIF</i>	<i>31/12/2024</i>			<i>31/12/2023</i>	<i>Variation</i>
	Valeurs brutes	Amort. et provisions	Valeurs nettes	Valeurs nettes	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Frais de recherche & de développement					
Concession, brevets & droits similaire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations incorporelles	0,00		0,00	0,00	0,00
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	3 419 995,15	0,00	3 419 995,15	3 423 547,70	-3 552,55
Constructions	4 101 826,46	1 690 975,99	2 410 850,47	2 617 561,86	-206 711,39
Installations techniques, matériels & outillages	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres immobilisations corporelles	12 174,39	507,40	11 666,99	0,00	11 666,99
Immobilisations en cours	4 247 153,48		4 247 153,48	3 096 753,49	1 150 399,99
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances rattachées à des participations	0,00		0,00	0,00	0,00
Autres titres immobilisés			0,00	0,00	
Prêts			0,00	0,00	
Autres immobilisations financières	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)	11 781 149,48	1 691 483,39	10 089 666,09	9 137 863,05	951 803,04
STOCKS ET EN-COURS					
Matières premières, approvisionnements					
En cours de production de biens & services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
CREANCES					
Avances & acomptes versés sur commandes	0,00		0,00	550,00	-550,00
Clients & comptes rattachés	114 167,74	0,00	114 167,74	0,00	114 167,74
Autres créances	721 170,06		721 170,06	673 073,71	48 096,35
DISPONIBILITES	1 752 118,79		1 752 118,79	1 181 925,25	570 193,54
COMPTES DE REGULARISATION - ACTIF					
Charges constatées d'avance	37 031,00		37 031,00	38 413,43	-1 382,43
TOTAL DE L'ACTIF CIRUCLANT (II)	2 624 487,59	0,00	2 624 487,59	1 893 962,39	730 525,20
TOTAL ACTIF	14 405 637,07	1 691 483,39	12 714 153,68	11 031 825,44	1 682 328,24

VALEURS DE VIE116, avenue du Truc
33 700 MERIGNAC**BILAN (suite)****Période du**
au
Tenue de compte :

01/01/2024

31/12/2024

Euro

Fonds de Dotation déclaré à la Préfecture de la Gironde le 3 novembre 2016

<i>PASSIF</i>	<i>31/12/2024</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>Variation</i>
FONDS PROPRES			
<i>Fonds propres sans droit de reprise</i>			
Fonds statutaires	7 550 790,92	7 550 790,92	0,00
Fonds propres complémentaires	0,00	0,00	0,00
Ecart de réévaluation	0,00	0,00	0,00
<i>Fonds propres avec droit de reprise</i>			
Réserves	0,00	0,00	0,00
Résultats sous contrôle de tiers financeurs	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau constitué par des dépenses refusées par le financeur	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	-286 817,61	-263 376,73	-23 440,88
Résultat de l'exercice	-24 864,33	-23 440,88	-1 423,45
<i>SITUATION NETTE (SOUS-TOTAL)</i>	<i>7 239 108,98</i>	<i>7 263 973,31</i>	<i>-24 864,33</i>
<i>Fonds propres consommables</i>			
Subventions d'investissement	600 000,00	600 000,00	0,00
Provisions réglementées	0,00	0,00	0,00
FONDS PROPRES (I)	7 839 108,98	7 863 973,31	-24 864,33
FONDS DEDIES			
Fonds dédiés	0,00	0,00	0,00
FONDS DEDIES (II)	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS			
Provision pour risques	0,00	0,00	0,00
Provision pour charges	0,00	0,00	0,00
PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES (III)	0,00	0,00	0,00
DETTES			
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	4 755 923,31	2 891 942,15	1 863 981,16
Emprunts & dettes financières diverses	0,00	0,00	0,00
Dettes fournisseurs & comptes rattachés	119 121,39	275 909,98	-156 788,59
Dettes sociales & fiscales	0,00	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	0,00	0,00	0,00
COMPTES DE REGULARISATION - PASSIF			
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00
DETTES & COMPTES DE RÉGULARISATION (IV)	4 875 044,70	3 167 852,13	1 707 192,57
TOTAL PASSIF	12 714 153,68	11 031 825,44	1 682 328,24

VALEURS DE VIE

116, avenue du Truc
33 700 MERIGNAC

COMPTE DE RESULTAT

Période du 01/01/2024
au 31/12/2024
Tenue de compte: Euro

Fonds de Dotation déclaré à la Préfecture de la Gironde le 3 novembre 2016

	31/12/2024	31/12/2023	Variation €	Variation %
PRODUITS D'EXPLOITATION				
<u>COTISATIONS</u>				
<u>VENTE DE BIENS & SERVICES</u>	228 908,88	221 409,04	7 499,84	3,39%
<u>PRODUITS DE TIERS FINANCEURS</u>	0,00		0,00	Ns.
<u>SUBVENTIONS D'EXPLOITATION</u>	0,00		0,00	Ns.
<u>REP. SUR AMORTISSEMENTS & PROVISIONS, TRANSFERT DE CHARGE</u>	40 410,00	16 202,00	24 208,00	149,41%
<u>UTILISATIONS DES FONDS DEDIES</u>				
<u>AUTRES PRODUITS</u>	123,25	2,04		
TOTAL I	269 442,13	237 613,08	31 829,05	13,40%
CHARGES D'EXPLOITATION				
<u>ACHATS</u>	0,00	0,00	0,00	Ns.
<u>SERVICES EXTERIEURS</u>	1 382,43	10 291,42	-8 908,99	-86,57%
<u>AUTRES SERVICES EXTERIEURS</u>	10 838,92	20 369,44	-9 530,52	-46,79%
<u>IMPOTS, TAXES & VERSEMENTS ASSIMILES</u>	41 003,37	16 202,00	24 801,37	153,08%
<u>CHARGES DE PERSONNEL</u>	0,00	0,00	0,00	Ns.
Salaires & traitements	0,00		0,00	Ns.
Charges sociales	0,00		0,00	Ns.
<u>AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE</u>	14 002,09	14 001,67	0,42	0,00%
<u>DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS & PROVISIONS</u>	207 032,40	210 711,25	-3 678,85	-1,75%
Dotations aux amortissements	207 032,40	210 711,25	-3 678,85	-1,75%
Dotations aux provisions pour risques & charges	0,00		0,00	Ns.
Dotations aux provisions pour dépréciation	0,00		0,00	Ns.
<u>REPORT EN FONDS DEDIES</u>	0,00	0,00	0,00	Ns.
TOTAL II	274 259,21	271 575,78	2 683,43	0,99%
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-4 817,08	-33 962,70	29 145,62	-85,82%

VALEURS DE VIE		COMPTE DE RESULTAT	
116, avenue du Truc		Période du	01/01/2024
33 700 MERIGNAC		au	31/12/2024
		Tenue de compte:	€uro
Fonds de Dotation déclaré à la Préfecture de la Gironde le 3 novembre 2016			

	31/12/2024	31/12/2023	Variation €	Variation %
PRODUITS FINANCIERS				
De participations	0,00		0,00	Ns.
D'autres valeurs mobilières & créances d'actif	0,00			
Produits nets sur cessions	0,00			
Autres produits financiers	23 722,70	14 875,00	8 847,70	59,48%
Reprise sur provisions pour dépréciation des éléments financiers				
TOTAL III	23 722,70	14 875,00	8 847,70	59,48%
CHARGES FINANCIERES				
Dotations aux amortissements & aux provisions	0,00			
Intérêts & charges assimilées	42 407,40	24 404,09	18 003,31	73,77%
Dotations aux provisions pour dépréciation des éléments financiers	0,00		0,00	Ns.
TOTAL IV	42 407,40	24 404,09	18 003,31	73,77%
RESULTAT FINANCIER (III-IV)	-18 684,70	-9 529,09	-9 155,61	96,08%
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opération de gestion	0,00	20 050,91	-20 050,91	-100,00%
Produits exceptionnels sur opération en capital	2 190,00		2 190,00	Ns.
Reprises sur provisions et transferts de charges	0,00			
TOTAL V	2 190,00	20 050,91	-17 860,91	-89,08%
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	0,00		0,00	Ns.
Charges exceptionnelles sur opération en capital	3 552,55		3 552,55	Ns.
Dotations aux amortissements et aux provisions	0,00			
TOTAL VI	3 552,55	0,00	3 552,55	Ns.
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V-VI)	-1 362,55	20 050,91	-21 413,46	-106,80%
IMPÔT SUR COLLECTIVITES SANS BUT LUCRATIF(VII)			0,00	Ns.
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V)	295 354,83	272 538,99	22 815,84	8,37%
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VII)	320 219,16	295 979,87	24 239,29	8,19%
RESULTAT	-24 864,33	-23 440,88	-1 423,45	6,07%

RESULTAT D' EXPLOITATION
RESULTAT FINANCIER
RESULTAT COURANT INTERMEDIAIRE
RESULTAT EXCEPTIONNEL
IMPÔT SUR COLLECTIVITES SANS BUT LUCRATIF
RESULTAT

31/12/2024	31/12/2023	Variation €	Variation %
-4 817,08	-33 962,70	29 145,62	-85,82%
-18 684,70	-9 529,09	-9 155,61	96,08%
-23 501,78	-43 491,79	19 990,01	-45,96%
-1 362,55	20 050,91	-21 413,46	-106,80%
0,00	0,00	0,00	
-24 864,33	-23 440,88	-1 423,45	6,07%

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

Les comptes annuels du Fonds de dotation « Valeurs de Vie » portent sur un exercice de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 714 153.68 €.

Le résultat net comptable est un déficit de 24 864.33 €.

1 - FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Créé le 3 novembre 2016, le fonds de dotation « Valeurs de Vie » a pour objet de :

- recevoir et gérer, en les capitalisant, les biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable, en vue d'en redistribuer les revenus à toute organisation d'intérêt général dans le domaine des œuvres sociales et médico-sociales,

- acquérir, gérer et mettre à disposition du patrimoine mobilier et immobilier nécessaires directement ou indirectement à la réalisation de son objet.

Le fonds de dotation « Valeurs de Vie » a été créé au moyen d'une dotation :

- initiale de 15 000,00 € ;

- immobilière nette de 6 985 790,92 €, selon le détail suivant :

Immeuble 116 av du Truc à Mérignac (33 700)	494 200,00 €
Terrain 116 av du Truc à Mérignac (33 700)	305 800,00 €
Immeuble 8 chemin de Pagneau à Mérignac (33 700)	1 575 000,00 €
Terrain 8 chemin de Pagneau à Mérignac (33 700)	525 000,00 €
Immeuble 13, rue Pierre Mendès-France à Bassens (33 530)	1 875 000,00 €
Terrain 13, rue Pierre Mendès-France à Bassens (33 530)	625 000,00 €
Terrain 50 av des frères Robinson à Mérignac (33 700)	1 900 000,00 €
Charge imposée : solde prêt Crédit Coopératif (prévu à l'acte de dotation)	-314 209,08 €
	6 985 790,92 €

- en numéraire de 550 000,00 €.

En 2024, les ressources du fonds se sont élevées à 269 442.13 € et correspondent à :

- la perception de loyers de ses immeubles pour 228 908.88 €,
- la refacturation de la taxe foncière de l'immeuble de Bassens, de l'immeuble de PAGENAU-Mérignac et SIEGE-Mérignac pour 40 410,00 €.

Les travaux de rénovation et d'extension de l'EHPAD TROPAYSE situé à Bassens ont débuté en avril 2022 et sont valorisés en immobilisations en cours à hauteur de 4 222 646.48 € au 31 décembre 2024.

Une cession partielle de 34 m² du terrain de l'EHPAD Pagneau a été signée le 26 décembre 2024 au bénéfice de Bordeaux Métropole. Le prix de vente est de 1 020 €, complété d'une indemnité de 1 170 €. Le fonds de dotation a réalisé une moins-value de 1 363 €. La valeur

de la dotation est maintenue dans les comptes dans la mesure où les statuts prévoient une obligation de maintien de la valeur de la dotation non-consomptible.

2 – ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Les comptes annuels ont été préparés sur la base de la continuité de l'exploitation.

3 - RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

a) Conventions générales comptables

Les comptes annuels ont été établis en application des règles comptables française et dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Comparabilité et continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement n° 2018-06 du 5 décembre 2018.

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

b) Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, constitué de leur prix d'achat (y compris la taxe sur la valeur ajoutée, après déduction des remises, rabais commerciaux, escomptes de règlement), des coûts directement attribuables à ces immobilisations en vue de leurs utilisations envisagées.

Concernant les immobilisations décomposables, les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- la structure représente 80,50% du coût de l'immeuble ;
- les autres composants représentent 19,50% du coût de l'immeuble, selon la décomposition suivante :

↳ Menuiserie - huisserie	3,30%
↳ Chauffage	3,20%
↳ Etanchéité	1,10%
↳ Ravalement	2,10%
↳ Electricité	5,20%
↳ Plomberie	4,60%

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité ou de la durée d'usage prévue :

- | | |
|--|------------------|
| - Structure « constructions / immeubles » | de 20 à 35 ans |
| - Autres composants « constructions/immeubles) | de 6 à 17,50 ans |

c) Immobilisations financières & valeurs mobilières de placement

Néant

d) Stocks et en-cours

Néant

e) Créances

Les créances sont évaluées à leur coût historique diminué éventuellement des dépréciations.
Une dépréciation des créances douteuses est enregistrée lorsqu'il devient probable que la créance ne sera pas encaissée et qu'il est possible d'estimer, raisonnablement, le montant de la perte.

4 - NOTES SUR LE BILAN

a) Tableau des mouvements des immobilisations

ACTIF IMMOBILISE	Valeur brute en début d'exercice	Augmentation		Diminution		Valeur brute en fin d'exercice
		Acquisitions	Par virement	Par virement	Par sortie	
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>						
Frais d'établissement						
Frais de recherche & développement						
Concessions & droits similaires						
Autres immobilisations incorporelles						
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>						
Terrains	3 423 547,70				3 552,55	3 419 995,15
Constructions & bâtiments	4 101 826,46					4 101 826,46
Inst. générales, agencés & aménagés construct.						
Installations techniques, matériels & outillages		11 988,00				11 988,00
Installations générales, agencements, aménagements						
Matériels de transport	186,39					186,39
Matériel de bureau & informatique						
Immobilisations en cours	3 096 753,49	1 150 399,99				4 247 153,48
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>						
Titres de participations						
Créances rattachées à des participations						
Prêts						
Dépôts & cautionnements versés						
TOTAL GENERAL	10 622 314,04	1 162 387,99	0,00	0,00	3 552,55	11 781 149,48

Les immobilisations en cours correspondent aux dépenses engagées (assistance à la maîtrise

d'ouvrage, vérifications techniques, études géotechniques, honoraires de géomètre) dans le cadre du dossier de restructuration de l'immeuble situé 13, rue Pierre Mendès-France à Bassens (33 530) pour 4 222 646,48 € et de l'acquisition d'un terrain à Blanquefort pour 24 507,00 €.

b) Tableau des mouvements des amortissements

AMORTISSEMENT	Situations et mouvements de l'exercice			
	Montant en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Montant en fin d'exercice
<u>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</u>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche & développement				
Concessions & droits similaires				
Autres immobilisations incorporelles				
<u>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</u>				
Terrains				
Constructions & bâtiments	1 484 264,60	206 711,39		1 690 975,99
Inst. générales, agencés & aménagés construct.				
Installations techniques, matériels & outillages				
Installations générales, agencements, aménagements		321,01		321,01
Matériels de transport	186,39			186,39
Matériel de bureau & informatique				
Immobilisations en cours				
<u>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</u>				
Provisions pour dépréciation des éléments financiers				
TOTAL GENERAL	1 484 450,99	207 032,40	0,00	1 691 483,39

c) Tableau des provisions

Néant

d) Tableau de suivi des dotations

	Solde en début d'exercice	Augmentation	Diminution	Solde en fin d'exercice
Dotation initiale en numéraire	15 000,00			15 000,00
Apport en numéraire	550 000,00			550 000,00
Apport en nature				
↳ Terrain & Immeuble av du Truc à Mérignac	800 000,00			800 000,00
↳ Terrain & Immeuble chemin de Pagneau à Mérignac	2 100 000,00			2 100 000,00
↳ Terrain & Immeuble rue Pierre Mendès-France à Bassens	2 500 000,00			2 500 000,00
↳ Terrain av des frères Robinson à Mérignac	1 900 000,00			1 900 000,00
↳ Solde emprunt Crédit Coopératif	-314 209,08			-314 209,08
	7 550 790,92	0,00	0,00	7 550 790,92

e) Tableau de variation des fonds propres & réserves

	<i>Solde en début d'exercice</i>	<i>Augmentation</i>	<i>Diminution</i>	<i>Solde en fin d'exercice</i>
Fonds propres sans droit de reprise	7 550 790,92			7 550 790,92
Ecart de réévaluation	0,00			0,00
Réserves	0,00			0,00
Report à nouveau	-263 376,73		-23 440,88	-286 817,61
Résultat de l'exercice	-23 440,88	23 440,88	-24 864,33	-24 864,33
Fonds propres avec droit de reprise	0,00			0,00
Subventions d'investissement	600 000,00			600 000,00
Provisions réglementées	0,00			0,00
Droits des propriétaires	0,00			0,00
	7 863 973,31	23 440,88	-48 305,21	7 839 108,98

✓ Les fonds propres sans droit de reprise sont constitués par des :

- Dotations pérennes représentatives de biens immobiliers aliénables : 6 985 790,92 €
- Dotations pérennes représentatives d'autres actifs aliénables : 565 000,00 €
- (Dont dotation initiale non consommable 15 000,00 €)

7 550 790,92 €

- ✓ Le 14 décembre 2021, le fonds de dotation « Valeurs de Vie » s'est vu notifié, par l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'attribution d'une subvention de 600 000,00 € au titre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées (PAI 2021) de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) dans le cadre du dossier des travaux de restructuration de l'EHPAD Tropayse à Bassens, dont 240 000 € ont été perçus sur l'exercice 2023.

f) Etat des créances à la clôture de l'exercice

	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans	TOTAL
Avances & acomptes versés	0,00			0,00
Clients & comptes rattachés	114 167,74			114 167,74
Autres créances	180 000,00			180 000,00
Crédit de tva	536 047,00			536 047,00
Autres créances fiscales	2 933,06			2 933,06
Produits à recevoir	2 190,00			2 190,00
TOTAL	835 337,80	0,00	0,00	835 337,80

Les autres créances (180 000,00 €) correspondent au solde de la subvention à recevoir au titre du plan d'aide à l'investissement des établissements et services pour personnes âgées (PAI 2021) de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA).

g) Etat des dettes à la clôture de l'exercice

	- 1 an	de 1 à 5 ans	+ 5 ans	TOTAL
Emprunts	193 266,57	777 371,10	3 754 920,83	4 725 566,81
Intérêts courus non échus sur emprunts	30 356,44			30 356,44
Dettes auprès des établissements de crédit	0,00			0,00
Fournisseurs & comptes rattachés	119 121,39			119 121,39
Personnel & comptes rattachés	0,00			0,00
Sécurité sociale & autres organismes sociaux	0,00			0,00
Dettes sur immobilisations & comptes rattachés	0,00			0,00
Autres dettes	0,00			0,00
Charges à payer	0,00			0,00
TOTAL	342 744,40	777 371,10	3 754 920,83	4 875 044,64

h) Dettes garanties par des sûretés réelles

L'emprunt Crédit Coopératif, d'un capital restant dû de 225 566.81 € au 31 décembre 2024, est garanti, en totalité, par une subrogation dans le privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire et inscription de privilège de prêteur de deniers de premier rang, sans concurrence.

L'emprunt Banque Postale, d'un montant en principal de 4 500 000 €, et d'un capital débloqué et restant dû de 4 500 000 € au 31 décembre 2024 est garanti par une hypothèque conventionnelle de premier rang portant sur l'immeuble de l'EHPAD « TROPAYSE » situé à Bassens.

i) Détail des charges et produits imputables à un autre exercice

✓ Charges constatées d'avance (compte de régularisation-actif) :

Contrat d'assurance	37 031,00
	37 031,00

✓ Produits constatés d'avance (compte de régularisation-passif) : Néant

j) Détail des charges à payer et des produits à recevoir rattachés aux postes de dettes & de créances

✓ Détail des charges à payer : Néant

✓ Détail des produits à recevoir : Néant

5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Les produits d'exploitation inscrits au compte de résultat correspondent aux locations des immeubles apportés selon le détail suivant :

↳ Location de l'immeuble av du Truc-Mérignac	53 966.72 €
↳ Location de l'immeuble chemin de Pagneau-Mérignac	28 782.24 €
↳ Location de l'immeuble rue Mendès France-Bassens	146 159.92 €
	228 908.88 €
↳ Refacturation de la taxe foncière de l'immeuble rue Mendès France à Bassens	16 758,00 €
↳ Refacturation de la taxe foncière de l'immeuble Chemin de Pagneau-Mérignac	14 339,00 €
↳ Refacturation de la taxe foncière de l'immeuble Av du Truc-Mérignac	9 313,00 €

6 - AUTRES INFORMATIONSa) Montant des engagements financiers

Néant

b) Avances et crédits alloués aux mandataires sociaux

Néant

c) Montant des rémunérations allouées au titre de l'exercice aux membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance

Néant

d) Subventions d'investissement ou de fonctionnement reçues sur l'exercice

Néant

e) Dons, legs, donations, contributions volontaires ou ressources provenant de la générosité du public

Néant

f) Accroissement et allègement de la dette future d'impôt provenant des décalages dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable

Néant

g) Honoraires du Commissaire aux comptes

Les honoraires à verser, au Commissaire aux comptes, dans le cadre de sa mission légale, s'élèvent à 3 220 €, toutes taxes comprises.

h) Contributions volontaires

Le fonds de dotation ne fait pas état de contributions volontaires en nature au cours de cet exercice. Tous les membres du Conseil d'Administration sont bénévoles, dans l'exercice de leurs fonctions d'Administrateurs.

VALEURS DE VIE

Siège social : 116, avenue du Truc – 33700 MERIGNAC

RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis, en application des statuts et des dispositions légales, pour vous rendre compte de l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes, que nous tenons à votre disposition, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

1- SITUATION ET ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Créé le 3 novembre 2016, le fonds de dotation « Valeurs de Vie » a pour objet de :

- recevoir et gérer, en les capitalisant, les biens et droits de toute nature qui lui sont apportés à titre gratuit et irrévocable, en vue d'en redistribuer les revenus à toute organisation d'intérêt général dans le domaine des œuvres sociales et médico-sociales,
- acquérir, gérer et mettre à disposition du patrimoine mobilier et immobilier nécessaires directement ou indirectement à la réalisation de son objet.

Le fonds de dotation « Valeurs de Vie » a été créé au moyen d'une dotation :

- initiale de 15 000,00 € ;
- immobilière nette de 6 985 790,92 €, selon le détail suivant :

Immeuble 116 av du Truc à Mérignac (33 700)	494 200,00 €
Terrain 116 av du Truc à Mérignac (33 700)	305 800,00 €
Immeuble 8 chemin de Pagneau à Mérignac (33 700)	1 575 000,00 €
Terrain 8 chemin de Pagneau à Mérignac (33 700)	525 000,00 €
Immeuble 13, rue Pierre Mendès-France à Bassens (33 530)	1 875 000,00 €
Terrain 13, rue Pierre Mendès-France à Bassens (33 530)	625 000,00 €
Terrain 50 av des frères Robinson à Mérignac (33 700)	1 900 000,00 €
Charge imposée : solde prêt Crédit Coopératif (prévu à l'acte de dotation)	-314 209,08 €
	6 985 790,92 €

- en numéraire de 550 000,00 €.

VALEURS DE VIE

Siège social : 116, avenue du Truc – 33700 MERIGNAC

Les travaux de rénovation et d'extension de l'EHPAD TROPAYSE situé à Bassens ont débuté en avril 2022 et sont valorisés en immobilisations en cours à hauteur de 4 247 153€ au 31 décembre 2024.

1-1 Principaux risques et incertitudes

Compte tenu de notre trésorerie, de notre niveau d'endettement, de nos dettes et nos créances, aucun risque particulier n'est identifié au sein de notre structure.

1-2 Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport a été établi.

1-3 Activités en matière de recherche et de développement

Sans objet.

1-4 Evolution prévisible de notre situation et perspectives d'avenir

Notre situation actuelle, sauf modifications imprévisibles et imposées par notre environnement, nous conduit à envisager un résultat prévisionnel 2025 équivalent à celui de 2024.

Nous anticipons une hausse des charges d'amortissements sur 2025 en lien avec la réception de l'extension de l'établissement TROPAYSE, charges qui seront partiellement compensées par une reprise d'une quote-part de la subvention d'investissement et une augmentation du loyer facturé à TROPAYSE.

1-5 Filiales et Participations

Sans objet.

1-6 Sociétés contrôlées

Sans objet.

2- PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023 - AFFECTATION DES RESULTATS

2-1 Présentation des états financiers

Les comptes annuels du Fonds de dotation « Valeurs de Vie » portent sur un exercice de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2024.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 714 154 €.

Le résultat net comptable est un déficit de 24 864 €.

VALEURS DE VIE

Siège social : 116, avenue du Truc – 33700 MERIGNAC

	Exercice clos le 31/12/2024	Exercice clos le 31/12/2023	Variation €	Variation %
Produits D'exploitation	269 442,13	237 613,08	31 829,05	13,40%
dont produits des locations	228 908,88	221 409,04	7 487,24	3,50%
Charges D'exploitation	274 259,21	271 575,78	2 683,43	0,99%
dont Dotations aux amortissements	207 032,40	210 711,25	-3 678,85	-1,75%
Résultat d'exploitation	-4 817,08	-33 962,70	29 145,62	-85,82%
Résultat Financier	-18 684,70	-9 529,09	-9 155,61	96,08%
Résultat Exceptionnel	-1 352,55	20 050,91	-21 413,46	-106,80%
Impôt à Taux Réduit	-	-	-	-
RESULTAT NET	-24 864,33	-23 440,88	-1 423,45	

a) Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est un déficit de 4 817 €.

En 2024, les ressources du fonds se sont élevées à 269 442 € et correspondent à :

- La perception de loyers de ses immeubles pour 228 909 €,
- La refacturation de la taxe foncière de l'immeuble de Bassens pour 40 410 €.

Les dotations aux amortissements s'élèvent à 207 032 € et représentent 75 % des charges d'exploitation.

b) Le résultat financier

Le résultat financier, soit -18 685 €, correspond à la différence entre :

- Les charges d'intérêts de deux emprunts pour 42 407 €.
- Les produits d'intérêts sur livret pour 23 723 €.

Le capital restant dû du prêt du Crédit Coopératif s'élève à 225 567€, soit un désendettement de 12 854€ (hors intérêts courus non échus).

VALEURS DE VIE

Siège social : 116, avenue du Truc – 33700 MERIGNAC

L'emprunt souscrit auprès de la Banque Postale dans le cadre des travaux de rénovation et d'extension de l'EHPAD TROPAYSE figure au bilan pour son montant en principal, soit 4 500 000€ auquel s'ajoutent les intérêts courus non échus pour un montant de 30 356€.

c) Le résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de -1 363€ correspond à la moins-value de cession d'une quote-part de terrain de Pagneau cédée en 2024.

d) Le résultat net

Le résultat net est un déficit de 24 864 €.

Bien que le résultat de l'exercice 2024 soit déficitaire, la capacité d'autofinancement (CAF) s'élève à 182 168 €.

2-2 Présentation des comptes annuels

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024, présentés au Conseil d'administration pour approbation, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le bilan et le compte de résultat figurent en annexe.

2-3 Affectation du résultat de l'exercice 2024

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice, soit -24 864,33 €, en « report à nouveau » (solde débiteur).

En conséquence, nous vous demandons d'adopter la résolution correspondante qui figure en annexe.

2-4 Charges non déductibles fiscalement

Sans objet.

Pour le Conseil d'Administration,

Le Président,

Nicolas SADMI