

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 05041

Numéro SIREN : 518 635 602

Nom ou dénomination : 36 MARBEUF SAS

Ce dépôt a été enregistré le 13/06/2018 sous le numéro de dépôt 70371

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 13-06-2018

N° DE DEPOT : 070371

N° GESTION : 2017B05041

N° SIREN : 518635602

DENOMINATION : 36 MARBEUF SAS

ADRESSE : 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS

MILLESIME : 2017

## COMPTES ANNUELS du 01/01/2017 au 31/12/2017

|                             | Pages    |
|-----------------------------|----------|
| - Bilan actif-passif        | 1 et 2   |
| - Compte de résultat        | 3 et 4   |
| - Annexe                    | 5 à 11   |
| - Détail bilan              | 12 et 13 |
| - Détail Compte de résultat | 14 et 15 |

Certifié conforme

Albem diss



**DENJEAN & ASSOCIES**

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

**BILAN ACTIF**

| <b>ACTIF</b>                     |                                                 | <b>Exercice N</b><br>31/12/2017 12 |                                                            | <b>Exercice N-1</b><br>31/12/2016 12 |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|                                  |                                                 | <b>Brut</b>                        | <b>Amortissements<br/>et dépréciations<br/>(à déduire)</b> | <b>Net</b>                           |
|                                  | Capital souscrit non appelé (I)                 |                                    |                                                            |                                      |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>          | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Frais d'établissement                           |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Frais de développement                          |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Concessions, brevets et droits similaires       |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Fonds commercial (1)                            |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Autres immobilisations incorporelles            |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Avances et acomptes                             |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Terrains                                        | 23 216 297                         |                                                            | 23 216 297                           |
|                                  | Constructions                                   | 28 162 034                         | 3 437 248                                                  | 25 530 624                           |
|                                  | Installations techniques, matériel et outillage |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Autres immobilisations corporelles              |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Immobilisations en cours                        |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Avances et acomptes                             |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Participations mises en équivalence             |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Autres participations                           |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Créances rattachées à des participations        |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Autres titres immobilisés                       |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Prêts                                           |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Autres immobilisations financières              |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>Total II</b>                                 | 51 378 331                         | 3 437 248                                                  | 48 746 921                           |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>           | <b>Stocks et en cours</b>                       |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Matières premières, approvisionnements          |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | En-cours de production de biens                 |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | En-cours de production de services              |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Produits intermédiaires et finis                |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Marchandises                                    |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Avances et acomptes versés sur commandes        |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>Créances (3)</b>                             |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Clients et comptes rattachés                    | 2 126 547                          |                                                            | 1 558 497                            |
|                                  | Autres créances                                 | 364 180                            |                                                            | 491 619                              |
| <b>Comptes de Régularisation</b> | Capital souscrit - appelé, non versé            |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Valeurs mobilières de placement                 |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Disponibilités                                  | 2 306 346                          |                                                            | 1 564 034                            |
|                                  | Charges constatées d'avance (3)                 |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>Total III</b>                                | 4 797 073                          |                                                            | 3 614 150                            |
| <b>Comptes de Régularisation</b> | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)        |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Primes de remboursement des obligations (V)     |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | Ecarts de conversion actif (VI)                 |                                    |                                                            |                                      |
|                                  | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>         | 56 175 405                         | 3 437 248                                                  | 52 738 156                           |

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

1 640 998

1 640 998

## BILAN PASSIF

| PASSIF                       |                                                   | Exercice N<br>31/12/2017 12 | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAUX<br>PROPRES          | Capital (Dont versé : 28 317 321 )                | 28 317 321                  | 27 067 321                    |
|                              | Primes d'émission, de fusion, d'apport            | 50 000                      |                               |
|                              | Ecart de réévaluation                             |                             |                               |
|                              | <b>Réserves</b>                                   |                             |                               |
|                              | Réserve légale                                    |                             |                               |
|                              | Réserves statutaires ou contractuelles            |                             |                               |
|                              | Réserves réglementées                             |                             |                               |
|                              | Autres réserves                                   |                             |                               |
|                              | Report à nouveau                                  | 90 810-                     | 10 993 361-                   |
|                              | <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b> | 897 246                     | 297 449-                      |
|                              | Subventions d'investissement                      |                             |                               |
|                              | Provisions réglementées                           |                             |                               |
|                              | <b>Total I</b>                                    | 29 173 757                  | 15 776 511                    |
| AUTRES<br>FONDS<br>PROPRES   | Produit des émissions de titres participatifs     |                             |                               |
|                              | Avances conditionnées                             |                             |                               |
|                              | <b>Total II</b>                                   |                             |                               |
| PROVISIONS                   | Provisions pour risques                           |                             |                               |
|                              | Provisions pour charges                           |                             |                               |
|                              | <b>Total III</b>                                  |                             |                               |
| DETTES (I)                   | <b>Dettes financières</b>                         |                             |                               |
|                              | Emprunts obligataires convertibles                |                             |                               |
|                              | Autres emprunts obligataires                      |                             |                               |
|                              | Emprunts auprès d'établissements de crédit        |                             |                               |
|                              | Concours bancaires courants                       |                             |                               |
|                              | Emprunts et dettes financières diverses           | 22 585 479                  | 35 749 082                    |
|                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours  |                             |                               |
|                              | <b>Dettes d'exploitation</b>                      |                             |                               |
|                              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés          | 231 742                     | 244 481                       |
|                              | Dettes fiscales et sociales                       | 458 254                     | 347 748                       |
|                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés   |                             |                               |
|                              | Autres dettes                                     | 288 924                     | 243 249                       |
| Comptes de<br>Régularisation | Produits constatés d'avance (1)                   |                             |                               |
|                              | <b>Total IV</b>                                   | 23 564 399                  | 36 584 560                    |
|                              | Ecart de conversion passif (V)                    |                             |                               |
|                              | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>              | 52 738 156                  | 52 361 071                    |

(1) Dont à moins d'un an

816 798

776 873

**COMPTE DE RESULTAT**

|                                                                                   | Exercice N 31/12/2017 12 |             |           | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|-------------------------------|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total     |                               |
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                                |                          |             |           |                               |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |           |                               |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |           |                               |
| Production vendue de services                                                     | 2 557 226                |             | 2 557 226 | 1 573 547                     |
| <b>Chiffre d'affaires NET</b>                                                     | 2 557 226                |             | 2 557 226 | 1 573 547                     |
| Production stockée                                                                |                          |             |           |                               |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |           |                               |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             |           |                               |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             | 426 195   | 343 653                       |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 1         | 35 582                        |
| <b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>                                      |                          |             | 2 983 422 | 1 952 782                     |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                                 |                          |             |           |                               |
| Achats de marchandises                                                            |                          |             |           |                               |
| Variation de stock (marchandises)                                                 |                          |             |           |                               |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements                         |                          |             | 22 848    | 20 511                        |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)              |                          |             |           |                               |
| Autres achats et charges externes *                                               |                          |             | 485 493   | 607 496                       |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 192 821   | 323 221                       |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             |           |                               |
| Charges sociales                                                                  |                          |             |           |                               |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |           |                               |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 805 838   | 805 839                       |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                               |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                               |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |           |                               |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 3         | 3                             |
| <b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>                                      |                          |             | 1 507 003 | 1 757 070                     |
| <b>I - Résultat d'exploitation (I-II)</b>                                         |                          |             | 1 476 418 | 195 711                       |
| <b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>                    |                          |             |           |                               |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                                       |                          |             |           |                               |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                                        |                          |             |           |                               |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

|                                                                              | Exercice N<br>31/12/2017 12 | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                                   |                             |                               |
| Produits financiers de participations (3)                                    |                             |                               |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |                             |                               |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    | 1 956                       | 7 300                         |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             |                               |
| Différences positives de change                                              |                             |                               |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |                             |                               |
| <b>Total V</b>                                                               | 1 956                       | 7 300                         |
| <b>Charges financières</b>                                                   |                             |                               |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                             |                               |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                           | 581 128                     | 696 322                       |
| Différences négatives de change                                              |                             |                               |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |                             |                               |
| <b>Total VI</b>                                                              | 581 128                     | 696 322                       |
| <b>2. Résultat financier (V-VI)</b>                                          | 579 173                     | 689 022                       |
| <b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>                   | 897 246                     | 493 311                       |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |                             |                               |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |                             | 195 862                       |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |                             |                               |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                             |                               |
| <b>Total VII</b>                                                             |                             | 195 862                       |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |                             |                               |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            |                             |                               |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                             |                               |
| <b>Total VIII</b>                                                            |                             |                               |
| <b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>                                   |                             | 195 862                       |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |                             |                               |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 |                             |                               |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                                      | 2 985 377                   | 2 155 943                     |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                                | 2 088 132                   | 2 453 392                     |
| <b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>         | 897 246                     | 297 449                       |

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 52 738 156 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 557 226 euros et dégageant un bénéfice de 897 246 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

L'activité locative de l'exercice s'est poursuivie normalement sur l'exercice.

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant

### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-I/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 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, ainsi que du règlement ANC 2016-07 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### Permanence des méthodes

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

#### Informations générales complémentaires

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

Et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principes méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

### A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain
- Structure : 60 ans
- Toiture : de 12 et 22 ans
- Equipements techniques : de 15 à 30 ans
- Installations électriques, ventilation : de 20 à 30 ans
- Ventilation : 30 ans
- Installations Ascenseurs : 20 ans

En cas de réalisation de travaux dans l'immeuble, ils donnent lieu à leurs immobilisations 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.

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 diminuée de la dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise. Au 31/12/2017, il n'a pas été identifié de perte de valeur.

### 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. Au 31/12/2017, il n'y a pas lieu de constater de dépréciation.

### C) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableau page 8

### D) Etat des créances et des dettes

Voir tableau page 9

### E) Engagement retraite

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

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

provisionné.

### **F) 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 commerces.

Les produits à recevoir rattachés aux comptes à terme s'élèvent à 947 euros.

### **G) Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes est de 4 300 euros.

### **H) Variation des capitaux propres**

Les capitaux propres ont augmenté de 13 397 246 euros pour passer de 15 776 511 euros à 29 173 757 euros du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2017.

La variation s'explique par l'affectation du résultat du 31 décembre 2016 en report à nouveau, par le résultat dégagé au 31 décembre 2017, et par une augmentation de capital en date 20 décembre 2017 pour un montant de 12 500 000 euros par compensation d'une créance (compte courant) qui a appuré le report à nouveau débiteur partiellement et augmenter le capital social pour montant de 1 250 000 euros.

### **I) Impôts**

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la société Marbeuf a opté pour le régime dit de l'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale précise que l'impôt sur les sociétés doit être calculé par la société Marbeuf mais ne doit pas être comptabilisé dans les comptes. La société CNP ASSURANCES supporte personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés de la société Marbeuf.

L'intégration fiscale n'entraîne pas de modification dans le calcul de l'impôt sur les sociétés.

### **J) Principes de l'arrêté de la gestion locative**

L'arrêté des comptes au 31 décembre de chaque exercice est effectué avec un mois à fin novembre, sur la partie gestion comptable locative.

## **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Etat des immobilisations

|                                                                    | Valeur brute<br>début<br>d'exercice | Augmentations |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                    |                                     | Réévaluations | Acquisitions |
| Terrains                                                           | 23 216 297                          |               |              |
| Constructions sur sol propre                                       | 23 760 646                          |               |              |
| Installations générales agencements aménagements des constructions | 4 401 388                           |               |              |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>51 378 331</b>                   |               |              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                               | <b>51 378 331</b>                   |               |              |

|                                                          | Diminutions   |          | Valeur brute<br>en fin<br>d'exercice | Réévaluation<br>Valeur d'origine<br>fin exercice |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                          | Poste à Poste | Cessions |                                      |                                                  |
| Terrains                                                 |               |          | 23 216 297                           |                                                  |
| Constructions sur sol propre                             |               |          | 23 760 646                           |                                                  |
| Installations générales agencements aménagements constr. |               |          | 4 401 388                            |                                                  |
| <b>TOTAL</b>                                             |               |          | <b>51 378 331</b>                    |                                                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                     |               |          | <b>51 378 331</b>                    |                                                  |

### Etat des amortissements

| Situations et mouvements de l'exercice                   | Montant début<br>d'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>Reprises | Montant fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Constructions sur sol propre                             | 2 254 087                   | 639 969                    |                         | 2 894 056                 |
| Installations générales agencements aménagements constr. | 377 324                     | 165 869                    |                         | 543 193                   |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>2 631 410</b>            | <b>805 838</b>             |                         | <b>3 437 248</b>          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                     | <b>2 631 410</b>            | <b>805 838</b>             |                         | <b>3 437 248</b>          |

| Ventilation des dotations<br>de l'exercice | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels | Amortissements dérogatoires |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                            |                             |                              |                                 | Dotations                   | Reprises |
| Constructions sur sol propre               | 639 969                     |                              |                                 |                             |          |
| Instal.générales agenc.aménag.constr.      | 165 869                     |                              |                                 |                             |          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>805 838</b>              |                              |                                 |                             |          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       | <b>805 838</b>              |                              |                                 |                             |          |

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

**Etat des provisions**

Néant

**Etat des échéances des créances et des dettes**

| Etat des créances          | Montant brut     | A 1 an au plus | A plus d'1 an    |
|----------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Autres créances clients    | 2 126 547        | 485 549        | 1 640 998        |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 81 261           | 81 261         |                  |
| Débiteurs divers           | 282 920          | 282 920        |                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>2 490 727</b> | <b>849 729</b> | <b>1 640 998</b> |

| Etat des dettes                         | Montant brut      | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans   | A plus de 5 ans   |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Emprunts et dettes financières divers   | 728 778           | 0              |                | 728 778           |
| Fournisseurs et comptes rattachés       | 231 742           | 231 742        |                |                   |
| Taxe sur la valeur ajoutée              | 449 723           | 176 223        | 273 500        |                   |
| Autres impôts taxes et assimilés        | 8 530             | 8 530          |                |                   |
| Groupe et associés                      | 21 856 701        | 111 378        |                | 21 745 323        |
| Autres dettes                           | 288 924           | 288 924        |                |                   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>23 564 399</b> | <b>816 798</b> | <b>273 500</b> | <b>22 474 101</b> |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice  | 4 127 567         |                |                |                   |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 4 769 019         |                |                |                   |

**Composition du capital social**

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

| Différentes catégories de titres | Valeurs<br>nominales<br>en euros | Nombre de titres |           |            |            |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------|------------|------------|
|                                  |                                  | Au début         | Créés     | Remboursés | En fin     |
| Actions                          | 1.0000                           | 27 067 321       | 1 250 000 |            | 28 317 321 |

**Produits à recevoir**

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Créances clients et comptes rattachés                                    | 1 683 328        |
| Disponibilités                                                           | 947              |
| <b>Total</b>                                                             | <b>1 684 275</b> |

**Charges à payer**

| Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Montant        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières diverses                                | 111 378        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 209 176        |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 8 530          |
| Autres dettes                                                          | 155 258        |
| <b>Total</b>                                                           | <b>484 342</b> |

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Charges et produits constatés d'avance

Néant

### Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

| Postes du bilan                         | Montant concernant les entreprises |                                                       | Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                         | liées                              | avec lesquelles la société a un lien de participation |                                                                      |
| Emprunts et dettes financières diverses | 21 856 701                         |                                                       |                                                                      |

### - 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 immobilières           | 2 557 226 |
| Total                              | 2 557 226 |

| Répartition par secteur géographique | Montant   |
|--------------------------------------|-----------|
| - France                             | 2 557 226 |
| Total                                | 2 557 226 |

#### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

|                        | Charges financières | Produits financiers |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Total                  | 581 128             | 1 956               |
| Dont entreprises liées | 581 128             | 1 956               |

**ANNEXE**

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

**- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -****Accroissements et allègements dette future d'impôt**

(PCG Art. 831-2/19, Art. 832-12 et Art. 832-13)

| Nature des différences temporaires | Montant   |
|------------------------------------|-----------|
| Déficits reportables               | 9 032 515 |

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2017 à 9 032 515 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts.

Au titre des exercices précédents, des intérêts excédentaires ont été réintégrés fiscalement en application de l'article 212 du CGI. Ces intérêts réintégrés peuvent être déduits au titre des exercices suivants dans les conditions définies à l'article 212 du CGI. Au 31 décembre 2017, la déduction réalisée est nulle sur l'exercice. Le stock d'intérêts différés à la clôture de l'exercice s'élève à 925 295 euros

**Identité des sociétés mères consolidant les comptes**

(PCG Art. 831-3)

| Dénomination sociale | Forme | Capital   | Siège social                        |
|----------------------|-------|-----------|-------------------------------------|
| CNP ASSURANCES       | SA    | 686618477 | 4 place Raoul Dautry<br>75015 Paris |

**- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -****Produits et charges exceptionnels**

(PCG Art. 831-2/13)

Néant

**Transferts de charges**

(PCG Art. 831-2/13)

| Nature                            | Montant |
|-----------------------------------|---------|
| - Provisions sur charges HT       | 358 226 |
| - Regularisations sur charges     | 102 246 |
| - Refacturations d'assurance      | 10 903  |
| - Refacturations de taxe foncière | 108 080 |
| - Refacturations de taxe bureau   | 50 434  |
| - Refacturations diverses         | 798     |
| Total                             | 426 195 |

**DETAIL BILAN ACTIF**

| <b>ACTIF</b>                              | <b>Exercice N<br/>31/12/2017 12</b> | <b>Exercice N-1<br/>31/12/2016 12</b> |
|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>TERRAINS</b>                           | 23 216 297.40                       | 23 216 297.40                         |
| 21150000 Terrains bâtis                   | 23 216 297.40                       | 23 216 297.40                         |
| <b>CONSTRUCTIONS</b>                      | 24 724 785.52                       | 25 530 623.52                         |
| 21311000 Batiments - Structure            | 20 541 724.44                       | 20 541 724.44                         |
| 21312000 Bat-Installations et Agenc       | 2 819 159.91                        | 2 819 159.91                          |
| 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               | 2 232 225.02                        | 1 768 904.02                          |
| 28132000 Amort.Bat-Installations et Ag    | 508 885.30                          | 353 481.30                            |
| 28134000 Amort.Batiments Toitures         | 152 945.21                          | 131 701.21                            |
| 28135100 Amort.Bat Installation Ventila   | 192 164.08                          | 133 484.08                            |
| 28135200 Amort .Bat.Installations Elect   | 208 702.34                          | 144 976.34                            |
| 28135300 Amort.Bat.Ascenseurs             | 142 326.22                          | 98 863.22                             |
| <b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b> |                                     |                                       |
| <b>Total II</b>                           | 47 941 082.92                       | 48 746 920.92                         |
| <b>CLIENTS ET COMPTES RATTACHES</b>       | 2 126 546.67                        | 1 558 497.03                          |
| 41100000 CLIENTS                          | 443 218.60                          | 255 001.70                            |
| 41820000 FRANCHISE LOYER PIANO            | 1 494 145.69                        | 1 159 453.86                          |
| 41821000 FRANCHISE LOYER MONETA           | 83 240.00                           | 83 240.00                             |
| 41822000 FRANCHISE LOYER ADELIUS          | 42 330.15                           | 60 801.47                             |
| 41823000 FRANCHISE LOYER SONY             | 63 612.23                           |                                       |
| <b>AUTRES CREANCES</b>                    | 364 180.47                          | 491 619.38                            |
| 40100000 FOURNISSEURS                     | 3 821.55                            | 3 821.55                              |
| 44566000 TVA sur autres biens et servic   | 5 903.57                            | 5 821.94                              |
| 44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES         | 3 758.83                            | 1 019.65                              |
| 44572000 Etat Tva Collectee               | 13 230.29                           | 13 230.29                             |
| 44586000 Etat TVA/fnp                     | 32 491.67                           | 38 017.38                             |
| 44587000 Etat Tva sur facture à établir   | 25 876.35                           | 21 037.42                             |
| 46710000 Compte notaire                   | 133 302.00                          | 133 302.00                            |
| 46721000 Crediters divers                 | 52 450.00                           | 52 450.00                             |
| 46750000 DEBITEURS /CREDITEURS DIVERS     | 2 780.70                            |                                       |
| 46760000 COMPTE LIAISON - ICADE           | 90 565.51                           | 222 919.15                            |
| <b>DISPONIBILITES</b>                     | 2 306 346.28                        | 1 564 033.52                          |
| 51230000 SOCIETE GENERALE - CAT TRESO +   | 501 188.97                          | 500 000.00                            |
| 51240000 SOCIETE GENERAL                  | 1 204 210.37                        | 463 853.25                            |
| 51250100 COMPTE A TERME CROISSANCE +3AN   | 600 000.00                          | 600 000.00                            |
| 51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR       | 946.94                              | 180.27                                |
| <b>Total III</b>                          | 4 797 073.42                        | 3 614 149.93                          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                      | 52 738 156.34                       | 52 361 070.85                         |
|                                           |                                     |                                       |

### DETAIL BILAN PASSIF

| PASSIF                                     |  | Exercice N<br>31/12/2017 12 | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|--------------------------------------------|--|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAL                                    |  | 28 317 321.00               | 27 067 321.00                 |
| 10130000 Capital souscrit appelé versé     |  | 28 317 321.00               | 27 067 321.00                 |
| PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT     |  | 50 000.00                   |                               |
| 10410000 PRIME D'EMISSION                  |  | 50 000.00                   |                               |
| REPORT A NOUVEAU                           |  | 90 809.88                   | 10 993 361.06                 |
| 11900000 Report à nouveau (solde débite)   |  | 90 809.88                   | 10 993 361.06                 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte) |  | 897 245.79                  | 297 448.82                    |
| <b>Total I</b>                             |  | <b>29 173 756.91</b>        | <b>15 776 511.12</b>          |
| EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES    |  | 22 585 479.27               | 35 749 081.68                 |
| 16510000 DEPOTS DE GARANTIE                |  | 728 778.23                  | 1 370 229.91                  |
| 45510100 C/C CNP ASSURANCES                |  | 21 745 323.16               | 34 245 323.16                 |
| 45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES     |  | 111 377.88                  | 133 528.61                    |
| DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES   |  | 231 742.03                  | 244 480.93                    |
| 40100000 FOURNISSEURS                      |  | 22 566.44                   | 8 527.63                      |
| 40810000 Fournisseurs FNP                  |  | 209 175.59                  | 235 953.30                    |
| DETTES FISCALES ET SOCIALES                |  | 458 253.74                  | 347 748.29                    |
| 44550000 TVA A PAYER                       |  | 95 301.00                   | 73 936.00                     |
| 44571000 TVA COLLECTEE                     |  | 73 868.85                   | 42 500.29                     |
| 44587100 Etat Tva / Franchise de loyer     |  | 280 553.44                  | 217 248.00                    |
| 44860000 Etat autres charges a payer       |  | 8 530.45                    | 14 064.00                     |
| AUTRES DETTES                              |  | 288 924.39                  | 243 248.83                    |
| 41100000 CLIENTS                           |  | 80 583.42                   | 80 583.42                     |
| 41810000 Clients Factures a Etablir        |  | 155 258.09                  | 109 582.53                    |
| 46723000 CREDITEURS DIVERS                 |  | 53 082.88                   | 53 082.88                     |
| <b>Total IV</b>                            |  | <b>23 564 399.43</b>        | <b>36 584 559.73</b>          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       |  | <b>52 738 156.34</b>        | <b>52 361 070.85</b>          |

# DETAIL COMPTE DE RESULTAT

|                                                                  | Exercice N<br>31/12/2017 12 | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| PRODUCTION VENDUE DE SERVICES                                    | 2 557 226.29                | 1 573 547.03                  |
| 70600000 LOYER HT                                                | 2 581 854.14                | 1 412 058.94                  |
| 70960000 FRANCHISE DE LOYER                                      | 24 627.85                   | 161 488.09                    |
| <b>Chiffre d'affaires NET</b>                                    | <b>2 557 226.29</b>         | <b>1 573 547.03</b>           |
| REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES | 426 194.52                  | 343 652.63                    |
| 79150100 PROVISIONS /S CHARGES HT                                | 358 226.40                  | 266 863.09                    |
| 79151100 SOLDE REGUL CHARGES HT                                  | 102 246.42                  | 98 783.68                     |
| 79152000 REFACTURATION ASSURANCE                                 | 10 902.91                   | 7 933.22                      |
| 79156000 REFACTURATION TAXE FONCIERE                             | 108 080.42                  | 134 109.00                    |
| 79157000 REFACTURATION TAXES BUREAUX                             | 50 433.53                   | 33 531.00                     |
| 79159000 REFACTURATION DIVERSE                                   | 797.68                      |                               |
| AUTRES PRODUITS                                                  | 1.00                        | 35 581.94                     |
| 75800000 Produits divers de gestion cou                          | 1.00                        | 35 581.94                     |
| <b>Total des Produits d'exploitation</b>                         | <b>2 983 421.81</b>         | <b>1 952 781.60</b>           |
| ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS        | 22 848.26                   | 20 511.38                     |
| 60221000 COMBUSTIBLE R                                           | 22 848.26                   | 20 511.38                     |
| AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES                                | 485 492.80                  | 607 496.44                    |
| 60611000 EDF - GOF R                                             | 24 833.90                   | 33 796.98                     |
| 60612000 EAU R                                                   | 35 560.09                   | 23 896.82                     |
| 60614000 CHAUFFAGE REFACTURE                                     | 32 127.95                   | 54 589.78                     |
| 60630000 FOURNITURES                                             | 1 677.90                    |                               |
| 60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES                             | 424.85                      | 16.70                         |
| 61120000 GARDIENNAGE AUTRES R                                    | 43 923.82                   | 58 499.91                     |
| 61423100 Ch. copro convent. NR                                   | 346.45                      | 11 134.22                     |
| 61520000 Entretien sur bien Immobilier                           | 23 244.06                   | 37 095.68                     |
| 61520100 ENTRETIEN ET REPARAT. NR                                | 7 260.32                    | 23 496.37                     |
| 61528100 SINISTRE INF FRANCHISE                                  |                             | 9 888.07                      |
| 61560000 Maintenance                                             | 87 108.99                   | 106 365.74                    |
| 61610000 Primes d'assurances R                                   | 11 299.08                   | 11 261.75                     |
| 62261000 Honoraires comptabilite                                 |                             | 4 515.00                      |
| 62262000 Honoraires de cac                                       | 2 900.00                    | 11 921.88                     |
| 62263000 HONORAIRES - COMMERCIALISATION                          | 153 303.61                  | 58 892.92                     |
| 62264200 Honoraires Juridique                                    |                             | 6 639.06                      |
| 62264300 Honoraires d'Evaluation                                 | 1 927.00                    | 4 000.00                      |
| 62265000 HONORAIRES PROPERTY MGT                                 | 23 000.00                   | 23 000.00                     |
| 62266000 Honoraires-Management                                   | 82 666.27                   | 58 316.44                     |
| 62268100 HONORAIRES - DIVERS                                     | 18 305.43                   | 60 741.24                     |
| 62269000 HONORAIRES - PRET                                       | 1 305.00                    | 4 215.00                      |
| 62269100 HONORAIRES DIVERS NR                                    | 4 073.02                    | 1 176.50                      |
| 62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX                               |                             | 42.79                         |
| 62570000 FRAIS DE RECEPTION                                      |                             | 899.00                        |
| 62610000 FRAIS POSTAUX                                           | 100.00                      |                               |
| 62780000 Autres frais et commissions su                          | 3 463.86                    | 3 094.59                      |
| IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES                            | 192 821.45                  | 323 221.00                    |
| 63511100 CET                                                     | 6 607.00                    | 9 980.00                      |
| 63512000 Impots Taxes foncières                                  | 132 965.00                  | 253 062.00                    |
| 63513000 Impots Locaux Autres                                    | 1 055.45                    | 2 090.00                      |
| 63513200 TAXE STATIONNEMENT                                      | 3 599.00                    |                               |

### DETAIL COMPTE DE RESULTAT

---

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS  
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 3 AVRIL 2018**

---

L'an deux mille dix-huit, le trois avril à seize heures au siège social,

L'associé unique CNP ASSURANCES,  
Société anonyme au capital de 686.618.477 euros, entreprise régie par le Code des assurances,  
Ayant son siège social sis 4, place Raoul Dautry – 75015 Paris,  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 341 737 062,  
Représentée par Madame Virginie DUCABLE, dûment habilitée à l'effet des présentes,

**I – A PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :**

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été établis par DTZ INVESTORS FRANCE, Président non associé.

**II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES A :**

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à la Présidence ;
- Affectation du résultat ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Le rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- Le renouvellement du mandat du Président ;
- Pouvoirs en vue des formalités ;
- Questions diverses.

**PREMIERE DECISION**

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du président sur l'activité de la Société et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes approuve ledit rapport de gestion ainsi que l'inventaire et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 lesquels font apparaître un bénéfice de 897.246 euros.

En conséquence, l'associé unique donne au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

L'associé unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

## **DEUXIEME DECISION**

L'associé unique constatant que le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice qui s'élève à 897.245,79 euros et compte tenu d'un report à nouveau de (90.809,88) euros et que le bénéfice disponible est de 806.436 euros décide, sur la proposition du président, d'affecter ce bénéfice de la façon suivante :

- 95.548 € au compte Report A Nouveau ;
- 761.736 € à la distribution de dividendes ;
- 40 322 € à la réserve légale.

Le dividende unitaire est donc de 0,0269 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter du 13 avril 2018.

En application de l'article 28 de la Loi de finances de 2018, ce dividende est soumis au prélèvement forfaitaire unique de 30%. Nous vous rappelons qu'il est possible d'opter expressément pour l'imposition des dividendes selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu prévu à l'article 197 du Code général des impôts.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été procédé à distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

## **TROISIEME DECISION**

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes mentionnant l'absence de conventions de la nature de celles visées à la loi L.227-10 du code de commerce, en prend acte purement et simplement.

## **QUATRIEME DECISION**

L'associé unique, constatant que le mandat de Président de la société DTZ Investors France est arrivé à son terme, décide de le renouveler pour une nouvelle période de cinq années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos en 2022.

## **CINQUIEME DECISION**

L'associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associé unique et répertorié sur le registre des décisions de l'associé unique.



**CNP ASSURANCES**  
Représentée par Mme Virginie DUCABLE  
*Associé*

## **36 MARBEUF SAS**

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2017)**



## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

**(Exercice clos le 31 décembre 2017)**

A l'Associé unique  
**36 MARBEUF SAS**  
11-13 AVENUE DE FRIEDLAND  
75008 Paris

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de 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 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex*  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, [www.pwc.fr](http://www.pwc.fr)

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 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.

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.

### **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique**

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 les autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

### **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.823-10-1 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



FABRICE BRICKER  
jgWSkw6kSnGZaps3  
3y2LAW==  
2018.03.07 16:48:30  
+01'00'

## BILAN ACTIF

| ACTIF                     |                                                 | Exercice N<br>31/12/2017 12 |                                                   | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|---------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------|
|                           |                                                 | Brut                        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net                           |
| ACTIF IMMOBILISÉ          | Capital souscrit non appelé (I)                 |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                             |                                                   |                               |
|                           | Frais d'établissement                           |                             |                                                   |                               |
|                           | Frais de développement                          |                             |                                                   |                               |
|                           | Concessions, brevets et droits similaires       |                             |                                                   |                               |
|                           | Fonds commercial (1)                            |                             |                                                   |                               |
|                           | Autres immobilisations incorporelles            |                             |                                                   |                               |
|                           | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                             |                                                   |                               |
|                           | Terrains                                        | 23 216 297                  |                                                   | 23 216 297                    |
| ACTIF CIRCULANT           | Constructions                                   | 28 162 034                  | 3 437 248                                         | 24 724 786                    |
|                           | Installations techniques, matériel et outillage |                             |                                                   |                               |
|                           | Autres immobilisations corporelles              |                             |                                                   |                               |
|                           | Immobilisations en cours                        |                             |                                                   |                               |
|                           | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                             |                                                   |                               |
|                           | Participations mises en équivalence             |                             |                                                   |                               |
|                           | Autres participations                           |                             |                                                   |                               |
|                           | Créances rattachées à des participations        |                             |                                                   |                               |
|                           | Autres titres immobilisés                       |                             |                                                   |                               |
| Comptes de Régularisation | Prêts                                           |                             |                                                   |                               |
|                           | Autres immobilisations financières              |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>Total II</b>                                 | 51 378 331                  | 3 437 248                                         | 47 941 083                    |
|                           | <b>Stocks et en cours</b>                       |                             |                                                   |                               |
|                           | Matières premières, approvisionnements          |                             |                                                   |                               |
|                           | En-cours de production de biens                 |                             |                                                   |                               |
|                           | En-cours de production de services              |                             |                                                   |                               |
|                           | Produits intermédiaires et finis                |                             |                                                   |                               |
|                           | Marchandises                                    |                             |                                                   |                               |
|                           | Avances et acomptes versés sur commandes        |                             |                                                   |                               |
| Comptes de Régularisation | <b>Créances (3)</b>                             |                             |                                                   |                               |
|                           | Clients et comptes rattachés                    | 2 126 547                   |                                                   | 2 126 547                     |
|                           | Autres créances                                 | 364 180                     |                                                   | 364 180                       |
|                           | Capital souscrit - appelé, non versé            |                             |                                                   |                               |
|                           | Valeurs mobilières de placement                 |                             |                                                   |                               |
|                           | Disponibilités                                  | 2 306 346                   |                                                   | 2 306 346                     |
|                           | Charges constatées d'avance (3)                 |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>Total III</b>                                | 4 797 073                   |                                                   | 4 797 073                     |
|                           | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)        |                             |                                                   |                               |
|                           | Primes de remboursement des obligations (V)     |                             |                                                   |                               |
| Comptes de Régularisation | Ecarts de conversion actif (VI)                 |                             |                                                   |                               |
|                           | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>         | 56 175 405                  | 3 437 248                                         | 52 738 156                    |

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

1 640 998

1 640 998

## BILAN PASSIF

| PASSIF                       |                                                                                                                                                                                                                         | Exercice N<br>31/12/2017 12 | Exercice N-1<br>31/12/2016 12 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| CAPITAUX<br>PROPRES          | Capital (Dont versé : 28 317 321 )<br>Primes d'émission, de fusion, d'apport<br>Ecart de réévaluation                                                                                                                   | 28 317 321<br>50 000        | 27 067 321                    |
|                              | <b>Réserves</b><br>Réserve légale<br>Réserves statutaires ou contractuelles<br>Réserves réglementées<br>Autres réserves                                                                                                 |                             |                               |
|                              | Report à nouveau                                                                                                                                                                                                        | 90 810-                     | 10 993 361-                   |
|                              | <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>                                                                                                                                                                       | 897 246                     | 297 449-                      |
|                              | Subventions d'investissement<br>Provisions réglementées                                                                                                                                                                 |                             |                               |
|                              | <b>Total I</b>                                                                                                                                                                                                          | 29 173 757                  | 15 776 511                    |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
| AUTRES<br>FONDS<br>PROPRES   | Produit des émissions de titres participatifs<br>Avances conditionnées                                                                                                                                                  |                             |                               |
|                              | <b>Total II</b>                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
| PROVISIONS                   | Provisions pour risques<br>Provisions pour charges                                                                                                                                                                      |                             |                               |
|                              | <b>Total III</b>                                                                                                                                                                                                        |                             |                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
| DETTES (1)                   | <b>Dettes financières</b><br>Emprunts obligataires convertibles<br>Autres emprunts obligataires<br>Emprunts auprès d'établissements de crédit<br>Concours bancaires courants<br>Emprunts et dettes financières diverses | 22 585 479                  | 35 749 082                    |
|                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                                                                                                                                        |                             |                               |
|                              | <b>Dettes d'exploitation</b><br>Dettes fournisseurs et comptes rattachés<br>Dettes fiscales et sociales                                                                                                                 | 231 742<br>458 254          | 244 481<br>347 748            |
|                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés<br>Autres dettes                                                                                                                                                        | 288 924                     | 243 249                       |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
|                              |                                                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
| Comptes de<br>Régularisation | Produits constatés d'avance (1)                                                                                                                                                                                         |                             |                               |
|                              | <b>Total IV</b>                                                                                                                                                                                                         | 23 564 399                  | 36 584 560                    |
|                              | Ecart de conversion passif (V)                                                                                                                                                                                          |                             |                               |
|                              | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>                                                                                                                                                                                    | 52 738 156                  | 52 361 071                    |

(1) Dont à moins d'un an

816 798

776 873

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                   | Exercice N 31/12/2017 12 |             |           | Exercice N-1 31/12/2016 12 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|----------------------------|--|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total     |                            |  |
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                                |                          |             |           |                            |  |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |           |                            |  |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |           |                            |  |
| Production vendue de services                                                     | 2 557 226                |             | 2 557 226 | 1 573 547                  |  |
| <b>Chiffre d'affaires NET</b>                                                     | 2 557 226                |             | 2 557 226 | 1 573 547                  |  |
| Production stockée                                                                |                          |             |           |                            |  |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |           |                            |  |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             |           |                            |  |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             | 426 195   | 343 653                    |  |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 1         | 35 582                     |  |
| <b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>                                      |                          |             | 2 983 422 | 1 952 782                  |  |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                                 |                          |             |           |                            |  |
| Achats de marchandises                                                            |                          |             |           |                            |  |
| Variation de stock (marchandises)                                                 |                          |             |           |                            |  |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements                         |                          |             | 22 848    | 20 511                     |  |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)              |                          |             |           |                            |  |
| Autres achats et charges externes *                                               |                          |             | 485 493   | 607 496                    |  |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 192 821   | 323 221                    |  |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             |           |                            |  |
| Charges sociales                                                                  |                          |             |           |                            |  |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |           |                            |  |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 805 838   | 805 839                    |  |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                            |  |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                            |  |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |           |                            |  |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 3         | 3                          |  |
| <b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>                                      |                          |             | 1 507 003 | 1 757 070                  |  |
| <b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>                                         |                          |             | 1 476 418 | 195 711                    |  |
| <b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>                    |                          |             |           |                            |  |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                                       |                          |             |           |                            |  |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                                        |                          |             |           |                            |  |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                              | Exercice N<br>31/12/2017 | Exercice N-1<br>31/12/2016 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Produits financiers</b>                                                   |                          |                            |
| Produits financiers de participations (3)                                    |                          |                            |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |                          |                            |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    | 1 956                    | 7 300                      |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                          |                            |
| Différences positives de change                                              |                          |                            |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |                          |                            |
| <b>Total V</b>                                                               | <b>1 956</b>             | <b>7 300</b>               |
| <b>Charges financières</b>                                                   |                          |                            |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                          |                            |
| Intérêts et charges assimilés (4)                                            | 581 128                  | 696 322                    |
| Différences négatives de change                                              |                          |                            |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |                          |                            |
| <b>Total VI</b>                                                              | <b>581 128</b>           | <b>696 322</b>             |
| <b>2. Résultat financier (V-VI)</b>                                          | <b>579 173</b>           | <b>689 022</b>             |
| <b>3. Résultat courant avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>                   | <b>897 246</b>           | <b>493 311</b>             |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |                          |                            |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |                          | 195 862                    |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |                          |                            |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |                          |                            |
| <b>Total VII</b>                                                             |                          | <b>195 862</b>             |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |                          |                            |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |                          |                            |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            |                          |                            |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |                          |                            |
| <b>Total VIII</b>                                                            |                          |                            |
| <b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>                                   |                          | <b>195 862</b>             |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |                          |                            |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 |                          |                            |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                                      | <b>2 985 377</b>         | <b>2 155 943</b>           |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                                | <b>2 088 132</b>         | <b>2 453 392</b>           |
| <b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>         | <b>897 246</b>           | <b>297 449</b>             |

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 52 738 156 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 557 226 euros et dégageant un bénéfice de 897 246 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

L'activité locative de l'exercice s'est poursuivie normalement sur l'exercice.

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Néant

### **- 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 2016.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, ainsi que du règlement ANC 2016-07 relatif à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### **Permanence des méthodes**

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

#### **Informations générales complémentaires**

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

Et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les principes méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

### A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain
- Structure : 60 ans
- Toiture : de 12 et 22 ans
- Equipements techniques : de 15 à 30 ans
- Installations électriques, ventilation : de 20 à 30 ans
- Ventilation : 30 ans
- Installations Ascenseurs : 20 ans

En cas de réalisation de travaux dans l'immeuble, ils donnent lieu à leurs immobilisations 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.

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 diminuée de la dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise. Au 31/12/2017, il n'a pas été identifié de perte de valeur.

### 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. Au 31/12/2017, il n'y a pas lieu de constater de dépréciation.

### C) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableau page 8

### D) Etat des créances et des dettes

Voir tableau page 9

### E) Engagement retraite

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

## **ANNEXE**

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

provisionné.

### **F) 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 commerces.

Les produits à recevoir rattachés aux comptes à terme s'élèvent à 947 euros.

### **G) Honoraires des commissaires aux comptes**

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes est de 4 300 euros.

### **H) Variation des capitaux propres**

Les capitaux propres ont augmenté de 13 397 246 euros pour passer de 15 776 511 euros à 29 173 757 euros du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2017.

La variation s'explique par l'affectation du résultat du 31 décembre 2016 en report à nouveau, par le résultat dégagé au 31 décembre 2017, et par une augmentation de capital en date 20 décembre 2017 pour un montant de 12 500 000 euros par compensation d'une créance (compte courant) qui a appuré le report à nouveau débiteur partiellement et augmenter le capital social pour montant de 1 250 000 euros.

### **I) Impôts**

En date du 1<sup>er</sup> janvier 2016, la société Marbeuf a opté pour le régime dit de l'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale précise que l'impôt sur les sociétés doit être calculé par la société Marbeuf mais ne doit pas être comptabilisé dans les comptes. La société CNP ASSURANCES supporte personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés de la société Marbeuf.

L'intégration fiscale n'entraîne pas de modification dans le calcul de l'impôt sur les sociétés.

### **J) Principes de l'arrêté de la gestion locative**

L'arrêté des comptes au 31 décembre de chaque exercice est effectué avec un mois à fin novembre, sur la partie gestion comptable locative.

## **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Etat des immobilisations

|                                                                    | Valeur brute<br>début<br>d'exercice | Augmentations |              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                                    |                                     | Réévaluations | Acquisitions |
| Terrains                                                           | 23 216 297                          |               |              |
| Constructions sur sol propre                                       | 23 760 646                          |               |              |
| Installations générales agencements aménagements des constructions | 4 401 388                           |               |              |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>51 378 331</b>                   |               |              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                               | <b>51 378 331</b>                   |               |              |

|                                                          | Diminutions   |          | Valeur brute<br>en fin<br>d'exercice | Réévaluation<br>Valeur d'origine<br>fin exercice |
|----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                                          | Poste à Poste | Cessions |                                      |                                                  |
| Terrains                                                 |               |          | 23 216 297                           |                                                  |
| Constructions sur sol propre                             |               |          | 23 760 646                           |                                                  |
| Installations générales agencements aménagements constr. |               |          | 4 401 388                            |                                                  |
| <b>TOTAL</b>                                             |               |          | <b>51 378 331</b>                    |                                                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                     |               |          | <b>51 378 331</b>                    |                                                  |

### Etat des amortissements

| Situations et mouvements de l'exercice                   | Montant début<br>d'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>Reprises | Montant fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Constructions sur sol propre                             | 2 254 087                   | 639 969                    |                         | 2 894 056                 |
| Installations générales agencements aménagements constr. | 377 324                     | 165 869                    |                         | 543 193                   |
| <b>TOTAL</b>                                             | <b>2 631 410</b>            | <b>805 838</b>             |                         | <b>3 437 248</b>          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                     | <b>2 631 410</b>            | <b>805 838</b>             |                         | <b>3 437 248</b>          |

| Ventilation des dotations<br>de l'exercice | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels | Amortissements dérogatoires |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                            |                             |                              |                                 | Dotations                   | Reprises |
| Constructions sur sol propre               | 639 969                     |                              |                                 |                             |          |
| Instal.générales agenc.aménag.constr.      | 165 869                     |                              |                                 |                             |          |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>805 838</b>              |                              |                                 |                             |          |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                       | <b>805 838</b>              |                              |                                 |                             |          |

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Etat des provisions

Néant

### Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances          | Montant brut     | A 1 an au plus | A plus d'1 an    |
|----------------------------|------------------|----------------|------------------|
| Autres créances clients    | 2 126 547        | 485 549        | 1 640 998        |
| Taxe sur la valeur ajoutée | 81 261           | 81 261         |                  |
| Débiteurs divers           | 282 920          | 282 920        |                  |
| <b>TOTAL</b>               | <b>2 490 727</b> | <b>849 729</b> | <b>1 640 998</b> |

| Etat des dettes                         | Montant brut      | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans   | A plus de 5 ans   |
|-----------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-------------------|
| Emprunts et dettes financières divers   | 728 778           | 0              |                | 728 778           |
| Fournisseurs et comptes rattachés       | 231 742           | 231 742        |                |                   |
| Taxe sur la valeur ajoutée              | 449 723           | 176 223        | 273 500        |                   |
| Autres impôts taxes et assimilés        | 8 530             | 8 530          |                |                   |
| Groupe et associés                      | 21 856 701        | 111 378        |                | 21 745 323        |
| Autres dettes                           | 288 924           | 288 924        |                |                   |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>23 564 399</b> | <b>816 798</b> | <b>273 500</b> | <b>22 474 101</b> |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice  | 4 127 567         |                |                |                   |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | 4 769 019         |                |                |                   |

### Composition du capital social

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

| Différentes catégories de titres | Valeurs<br>nominales<br>en euros | Nombre de titres |           |            |            |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-----------|------------|------------|
|                                  |                                  | Au début         | Créés     | Remboursés | En fin     |
| Actions                          | 1.0000                           | 27 067 321       | 1 250 000 |            | 28 317 321 |

### Produits à recevoir

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Créances clients et comptes rattachés                                    | 1 683 328        |
| Disponibilités                                                           | 947              |
| <b>Total</b>                                                             | <b>1 684 275</b> |

### Charges à payer

| Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Montant        |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Emprunts et dettes financières diverses                                | 111 378        |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 209 176        |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 8 530          |
| Autres dettes                                                          | 155 258        |
| <b>Total</b>                                                           | <b>484 342</b> |

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### Charges et produits constatés d'avance

Néant

### Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

| Postes du bilan                         | Montant concernant les entreprises |                                                       | Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce |
|-----------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                         | liées                              | avec lesquelles la société a un lien de participation |                                                                      |
| Emprunts et dettes financières diverses | 21 856 701                         |                                                       |                                                                      |

### - 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 immobilières           | 2 557 226 |
| Total                              | 2 557 226 |

| Répartition par secteur géographique | Montant   |
|--------------------------------------|-----------|
| - France                             | 2 557 226 |
| Total                                | 2 557 226 |

### Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

|                        | Charges financières | Produits financiers |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Total                  | 581 128             | 1 956               |
| Dont entreprises liées | 581 128             | 1 956               |

## ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### Accroissements et allègements dette future d'impôt

(PCG Art. 831-2/19, Art. 832-12 et Art. 832-13)

| Nature des différences temporaires | Montant   |
|------------------------------------|-----------|
| Déficits reportables               | 9 032 515 |

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2017 à 9 032 515 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts.

Au titre des exercices précédents, des intérêts excédentaires ont été réintégrés fiscalement en application de l'article 212 du CGI. Ces intérêts réintégrés peuvent être déduits au titre des exercices suivants dans les conditions définies à l'article 212 du CGI. Au 31 décembre 2017, la déduction réalisée est nulle sur l'exercice. Le stock d'intérêts différés à la clôture de l'exercice s'élève à 925 295 euros

#### Identité des sociétés mères consolidant les comptes

(PCG Art. 831-3)

| Dénomination sociale | Forme | Capital   | Siège social                        |
|----------------------|-------|-----------|-------------------------------------|
| CNP ASSURANCES       | SA    | 686618477 | 4 place Raoul Dautry<br>75015 Paris |

### - INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

#### Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Néant

#### Transferts de charges

(PCG Art. 831-2/13)

| Nature                            | Montant |
|-----------------------------------|---------|
| - Provisions sur charges HT       | 358 226 |
| - Regularisations sur charges     | 102 246 |
| - Refacturations d'assurance      | 10 903  |
| - Refacturations de taxe foncière | 108 080 |
| - Refacturations de taxe bureau   | 50 434  |
| - Refacturations diverses         | 798     |
| Total                             | 426 195 |

