

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 27/08/2020 sous le numéro de dépôt 63323

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 27-08-2020

N° DE DEPOT : 063323

N° GESTION : 2017B05041

N° SIREN : 518635602

DENOMINATION : 36 MARBEUF SAS

ADRESSE : 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS

MILLESIME : 2019

36 MARBEUF SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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^{er} janvier 2019 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*

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Estimations comptables

La note A/ « immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 3 avril 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



2020.04.0
3 11:09:46
+02'00'

Mathilde Hauswirth

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 162 034	5 048 926	23 113 108	23 918 947
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
Total II		51 378 331	5 048 926	46 329 405	47 135 244
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	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				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	2 945 350		2 945 350	2 109 721
	Autres créances	347 465		347 465	788 568
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	1 909 356		1 909 356	2 806 307
	Charges constatées d'avance (3)				31
	Total III	5 202 171		5 202 171	5 704 628
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		56 580 502	5 048 926	51 531 576	52 839 872

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

2 225 365

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	28 317 321 50 000	28 317 321 50 000
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	129 187	40 322
	Report à nouveau	22 079	4 378
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 425 510	1 777 288
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	29 944 097	30 189 309
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	20 631 596	21 946 022
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	156 672 506 342	152 586 379 737
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	292 868	171 203
	Produits constatés d'avance (1)		1 015
	Total IV	21 587 479	22 650 563
Comptes de Régularisation	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	51 531 576	52 839 872

(1) Dont à moins d'un an

1 308 9951 153 842

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	2 912 016		2 912 016	3 078 786	
Chiffre d'affaires NET	2 912 016		2 912 016	3 078 786	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			426 665	631 593	
Autres produits			419		2
Total des Produits d'exploitation (I)			3 339 099	3 710 377	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			65 335	16 840	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			468 010	437 867	
Impôts, taxes et versements assimilés			224 130	228 142	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			805 839	805 839	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			2		1
Total des Charges d'exploitation (II)			1 563 315	1 488 689	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 775 784	2 221 688	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
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 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	2 838	4 900
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2 838	4 900
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	274 342	314 378
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	274 342	314 378
2. Résultat financier (V-VI)	271 504	309 477
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 504 280	1 912 211
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	78 770	134 923
Total des produits (I+III+V+VII)	3 341 937	3 715 277
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 916 427	1 937 989
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 425 510	1 777 288

* 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

SOMMAIRE

page

Faits caractéristiques de l'exercice	5
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	5

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales	5
Permanence ou changement de méthodes	7
Informations générales complémentaires	7

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des immobilisations	8
Etat des amortissements	8
Etat des provisions	9
Etat des échéances des créances et des dettes	9
Composition du capital social	9
Evaluation des créances et des dettes	9
Disponibilités en Euros	9
Produits à recevoir	9
Charges à payer	10
Charges et produits constatés d'avance	10
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	10
Variation des capitaux propres	10

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires	11
Honoraires des commissaires aux comptes	11

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Dettes garanties par des sûretés réelles	11
Montant des engagements financiers	11
Accroissement ou allègement de charges fiscales futures	12
Identité des sociétés mères consolidant les comptes	12

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Produits et charges exceptionnels	12
-----------------------------------	----

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 51 531 576 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 912 016 euros et dégagant un bénéfice de 1 425 510 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SAS Marbeuf, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

- 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, du décret comptable du 27/03/2007 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisés en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

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

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

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

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité. Au 31/12/2019, il n'y a pas lieu de constater de dépréciation.

C) Etat des créances et des dettes

Voir tableau page 9

D) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableau page 8.

E) Engagement retraite

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

F) Evénements post clôture

Néant.

G) 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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

commerce.

H) Variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont diminué de 245 212 euros pour passer de 30 189 309 euros à 29 944 097 euros du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019. La variation s'explique par l'affectation du résultat au 31 décembre 2018 et par le résultat dégagé au 31 décembre 2019.

I) Provision pour risques et charges

Néant.

Changement de méthode

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 d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

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

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Etat des immobilisations

	Valeur brute début 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		
TOTAL	51 378 331		
TOTAL GENERAL	51 378 331		

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine 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	
TOTAL			51 378 331	
TOTAL GENERAL			51 378 331	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	3 534 026	639 970		4 173 996
Installations générales agencements aménagements constr.	709 062	165 869		874 931
TOTAL	4 243 087	805 839		5 048 926
TOTAL GENERAL	4 243 087	805 839		5 048 926

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	639 970				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	805 839				
TOTAL GENERAL	805 839				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

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	2 945 350	719 985	2 225 365
Taxe sur la valeur ajoutée	98 316	98 316	
Divers état et autres collectivités publiques	6 384	6 384	
Débiteurs divers	242 765	242 765	
TOTAL	3 292 815	1 067 450	2 225 365

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	533 161	0		533 161
Fournisseurs et comptes rattachés	156 672	156 672		
Taxe sur la valeur ajoutée	506 342	506 342		
Groupe et associés	20 098 435	353 112		19 745 323
Autres dettes	292 868	292 868		
TOTAL	21 587 479	1 308 995		20 278 484

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	28 317 321			28 317 321

Evaluation des créances et des dettes

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

Disponibilités en Euros

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	2 225 366
Autres créances	6 384
Total	2 231 750

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	274 342
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 584
Autres dettes	109 839
Total	540 764

Charges et produits constatés d'avance**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	20 098 435		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	28 412 021
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 777 288
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	30 189 309
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	30 189 309
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	106 566
Autres variations	351 778-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	29 944 097
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	245 212-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	245 212-

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

- 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	2 912 016
Total	2 912 016

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 912 016
Total	2 912 016

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 4 280 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 280 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : 0 euro.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Dettes garanties par des sûretés réelles**

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnésEngagements reçus

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

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	6 029 218

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2019 à 6 029 218 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts.

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 75015 Paris

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

(PCG Art. 831-2/13)

Néant.

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée au capital de 28.317.321 euros

Siège social : 11-13 avenue de Friedland – 75008 Paris

518 635 602 R.C.S Paris

(la « Société »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 22 AVRIL 2020**

L'an deux mille vingt,
le 22 avril,
à 16 heures 30, au siège social,

La société « **CNP ASSURANCES** », société anonyme au capital de 686.618.477 euros, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social est situé 4 place Raoul Dautry - 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 341 737 062, représentée par Monsieur Rui DANTAS, dûment habilité aux présentes,

Associé unique de la Société (ci-après l'« **Associé Unique** »),

La société « **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT** », Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

En présence de la société « **DTZ INVESTORS FRANCE** », représentée par M. Alban LISS, Président non associé de la Société.

I – A PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Président a établi et arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

Ces documents ont été tenus, au siège social, à la disposition de l'Associé Unique.

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2019, le rapport de gestion du Président et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ont été adressés à l'Associé Unique.

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2019 ;
- Approbations desdits rapports et des comptes ; Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce et décision y afférente ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

L'Associé Unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élevant à 1.425.510 euros, de la manière suivante :

- à la dotation de la réserve légale pour.....71.276 euros
 - à titre de dividendes à l'associé unique pour.....1.359.231 euros
 - le solde au compte « Report à nouveau » pour.....17.082 euros

Soit.....1.447.589 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,048 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

Il est précisé qu'en cas d'option, le montant des dividendes mis en distribution au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 éligible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158 du Code général des impôts, s'élèvera à 0 euro.

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

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
du 01/01/2018 au 31/12/2018	1.670.721 €	0 €	1.670.721 €
du 01/01/2017 au 31/12/2017	761.736 €	0 €	761.736 €
du 01/01/2016 au 31/12/2016	0 €	0 €	0 €

TROISIEME DECISION

Conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'Associé Unique prend acte des conventions qui ont été conclues ou qui se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé :

- avec la société « CNP ASSURANCES », associée unique de la Société :

Une convention de compte-courant d'associé rémunérée, en date du 19 mars 2015, au titre de laquelle la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à mettre à la disposition de la Société une somme en principal de 34.484.556,56 € ; à la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 19.745.323 € en principal et les intérêts courus versés s'élevaient à 274.342 €.

Au titre de la convention d'intégration en date du 26 mai 2016, la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à supporter personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés de la Société, et la contribution sociale afférentes aux bénéfices réalisés par la Société ; cette convention a été amendée par avenant en date du 9 janvier 2019, au titre duquel la Société s'engage à verser à la société « CNP ASSURANCES » le montant de l'impôt qu'elle aurait dû verser au Trésor Public si elle n'avait pas été du même groupe. Au titre de l'exercice écoulé, la Société a versé à la société « CNP ASSURANCES », une somme de 78.770 €.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'Associé Unique et le Président.

Associé Unique

La société « CNP ASSURANCES »

Représentée par M. Rui DANTAS

DocuSigned by:

D9B21747787444D...

Le Président

La société « DTZ INVESTORS FRANCE »

Représentée par M. Alban LISS

DocuSigned by:

ECD30FA72786448...

36 MARBEUF SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2019)

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 30 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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^{er} janvier 2019 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*

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Estimations comptables

La note A/ « immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président arrêté le 30 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 3 avril 2020

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



2020.04.0
3 11:09:46
+02'00'

Mathilde Hauswirth

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 162 034	5 048 926	23 113 108	23 918 947
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
Comptes de Régularisation	Autres immobilisations financières				
	Total II	51 378 331	5 048 926	46 329 405	47 135 244
	Stocks et en cours				
	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				
	Créances (3)				
Comptes de Régularisation	Clients et comptes rattachés	2 945 350		2 945 350	2 109 721
	Autres créances	347 465		347 465	788 568
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	1 909 356		1 909 356	2 806 307
	Charges constatées d'avance (3)				31
	Total III	5 202 171		5 202 171	5 704 628
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	56 580 502	5 048 926	51 531 576	52 839 872

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

2 225 365

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	28 317 321 50 000	28 317 321 50 000
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	129 187	40 322
	Report à nouveau	22 079	4 378
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 425 510	1 777 288
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	29 944 097	30 189 309
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	20 631 596	21 946 022
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	156 672 506 342	152 586 379 737
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	292 868	171 203
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		1 015
	Total IV	21 587 479	22 650 563
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	51 531 576	52 839 872

(1) Dont à moins d'un an

1 308 9951 153 842

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	2 912 016		2 912 016	3 078 786	
Chiffre d'affaires NET	2 912 016		2 912 016	3 078 786	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			426 665	631 593	
Autres produits			419		2
Total des Produits d'exploitation (I)			3 339 099	3 710 377	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			65 335	16 840	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			468 010	437 867	
Impôts, taxes et versements assimilés			224 130	228 142	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			805 839	805 839	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			2		1
Total des Charges d'exploitation (II)			1 563 315	1 488 689	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 775 784	2 221 688	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
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 31/12/2019 12	Exercice N-1 31/12/2018 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	2 838	4 900
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2 838	4 900
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	274 342	314 378
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	274 342	314 378
2. Résultat financier (V-VI)	271 504	309 477
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 504 280	1 912 211
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	78 770	134 923
Total des produits (I+III+V+VII)	3 341 937	3 715 277
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 916 427	1 937 989
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 425 510	1 777 288

* 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

274 341

DENJEAN & ASSOCIES

ANNEXE

SOMMAIRE

page

Faits caractéristiques de l'exercice	5
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	5

- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Principes et conventions générales	5
Permanence ou changement de méthodes	7
Informations générales complémentaires	7

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN

Etat des immobilisations	8
Etat des amortissements	8
Etat des provisions	9
Etat des échéances des créances et des dettes	9
Composition du capital social	9
Evaluation des créances et des dettes	9
Disponibilités en Euros	9
Produits à recevoir	9
Charges à payer	10
Charges et produits constatés d'avance	10
Eléments relevant de plusieurs postes du bilan	10
Variation des capitaux propres	10

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires	11
Honoraires des commissaires aux comptes	11

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Dettes garanties par des sûretés réelles	11
Montant des engagements financiers	11
Accroissement ou allègement de charges fiscales futures	12
Identité des sociétés mères consolidant les comptes	12

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Produits et charges exceptionnels	12
-----------------------------------	----

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 51 531 576 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 912 016 euros et dégagant un bénéfice de 1 425 510 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SAS Marbeuf, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

- 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, du décret comptable du 27/03/2007 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisés en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

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

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

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

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité. Au 31/12/2019, il n'y a pas lieu de constater de dépréciation.

C) Etat des créances et des dettes

Voir tableau page 9

D) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableau page 8.

E) Engagement retraite

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

F) Evénements post clôture

Néant.

G) 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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

commerce.

H) Variation des capitaux propres

Les capitaux propres ont diminué de 245 212 euros pour passer de 30 189 309 euros à 29 944 097 euros du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019. La variation s'explique par l'affectation du résultat au 31 décembre 2018 et par le résultat dégagé au 31 décembre 2019.

I) Provision pour risques et charges

Néant.

Changement de méthode

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 d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

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

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Etat des immobilisations

	Valeur brute début 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		
TOTAL	51 378 331		
TOTAL GENERAL	51 378 331		

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine 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	
TOTAL			51 378 331	
TOTAL GENERAL			51 378 331	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	3 534 026	639 970		4 173 996
Installations générales agencements aménagements constr.	709 062	165 869		874 931
TOTAL	4 243 087	805 839		5 048 926
TOTAL GENERAL	4 243 087	805 839		5 048 926

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	639 970				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	165 869				
TOTAL	805 839				
TOTAL GENERAL	805 839				

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

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	2 945 350	719 985	2 225 365
Taxe sur la valeur ajoutée	98 316	98 316	
Divers état et autres collectivités publiques	6 384	6 384	
Débiteurs divers	242 765	242 765	
TOTAL	3 292 815	1 067 450	2 225 365

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	533 161	0		533 161
Fournisseurs et comptes rattachés	156 672	156 672		
Taxe sur la valeur ajoutée	506 342	506 342		
Groupe et associés	20 098 435	353 112		19 745 323
Autres dettes	292 868	292 868		
TOTAL	21 587 479	1 308 995		20 278 484

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	28 317 321			28 317 321

Evaluation des créances et des dettes

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

Disponibilités en Euros

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	2 225 366
Autres créances	6 384
Total	2 231 750

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	274 342
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	156 584
Autres dettes	109 839
Total	540 764

Charges et produits constatés d'avance**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	20 098 435		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	28 412 021
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 777 288
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	30 189 309
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	30 189 309
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	106 566
Autres variations	351 778-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	29 944 097
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	245 212-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	245 212-

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

- 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	2 912 016
Total	2 912 016

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 912 016
Total	2 912 016

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 4 280 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 280 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L. 822-11 : 0 euro.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Dettes garanties par des sûretés réelles**

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnésEngagements reçus

ANNEXE

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

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	6 029 218

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2019 à 6 029 218 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts.

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 75015 Paris

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

(PCG Art. 831-2/13)

Néant.