

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 20/05/2021 sous le numéro de dépôt 35689

36 MARBEUF SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 19 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 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	5 854 765	22 307 269	23 113 108
	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	5 854 765	45 523 566	46 329 405
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	3 289 358	344 305	2 945 053	2 945 350
	Autres créances	738 232		738 232	347 465
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	2 315 796		2 315 796	1 909 356
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	6 343 386	344 305	5 999 081	5 202 171
	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)		57 721 717	6 199 070	51 522 647	51 531 576

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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	200 463	129 187
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	17 082	22 079
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 310 327	1 425 510
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	29 895 192	29 944 097
PROVISIONS	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
DETTE FINANCIERE	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTE FINANCIERE	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	20 599 494	20 631 596
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Comptes de Régularisation	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	196 779	156 672
	Dettes fiscales et sociales	558 397	506 342
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	272 784	292 868
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	21 627 454	21 587 479
	Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		51 522 647	51 531 576

(1) Dont à moins d'un an

1 326 695

1 308 995

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2019 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 987 603		2 987 603	2 912 016
Chiffre d'affaires NET	2 987 603		2 987 603	2 912 016
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			498 202	426 665
Autres produits			0	419
Total des Produits d'exploitation (I)			3 485 804	3 339 099
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			45 802	65 335
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			453 997	468 010
Impôts, taxes et versements assimilés			241 716	224 130
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			344 305	
Dotations aux provisions				
Autres charges			1	2
Total des Charges d'exploitation (II)			1 891 661	1 563 315
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 594 143	1 775 784
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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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)	14 918	2 838
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	14 918	2 838
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	236 878	274 342
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	236 878	274 342
2. Résultat financier (V-VI)	221 960	271 504
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 372 184	1 504 280
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)	61 857	78 770
Total des produits (I+III+V+VII)	3 500 723	3 341 937
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 190 396	1 916 427
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 310 327	1 425 510

* 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

DENJEAN & ASSOCIES 236 878 274 341

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 51 522 547 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 987 603 euros et dégagant un bénéfice de 1 310 327 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est à rapporter.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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

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

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 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 OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements : 10 ans

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

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité. Au 31/12/2020, une dépréciation a été passée pour un montant de 344 305 euros relative aux loyers du 2e trimestre 2020 de deux locataires.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

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

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

Au 31 décembre 2020, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Société Générale CAT TRESO + : 1 500 123 euros
- Compte Société Générale : 815 598 euros

Les produits à recevoir rattachés aux comptes à terme s'élèvent à 74 euros.

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 7 430 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 7 430 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 euros.

Permanence des méthodes

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 294		
Constructions sur sol propre	28 162 034		
TOTAL	51 378 328		
TOTAL GENERAL	51 378 328		

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 294	23 216 294
Constructions sur sol propre			28 162 034	28 162 034
TOTAL			51 378 328	51 378 328
TOTAL GENERAL			51 378 328	51 378 328

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	5 048 927	1 004 540		6 053 467
TOTAL	5 048 927	1 004 540		6 053 467
TOTAL GENERAL	5 048 927	1 004 540		6 053 467

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	1 004 540				
TOTAL	1 004 540				
TOTAL GENERAL	1 004 540				

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients		344 305			344 305
TOTAL		344 305			344 305
TOTAL GENERAL		344 305			344 305
Dont dotations et reprises d'exploitation		344 305			

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	3 289 358	1 122 739	2 166 619
Taxe sur la valeur ajoutée	93 471	93 471	
Divers état et autres collectivités publiques	547 428	547 428	
Débiteurs divers	97 333	97 333	
TOTAL	4 027 590	1 860 971	2 166 619

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	555 436	0		555 436
Fournisseurs et comptes rattachés	196 779	196 779		
Taxe sur la valeur ajoutée	558 397	558 397		
Groupe et associés	20 044 058	298 735		19 745 323
Autres dettes	272 784	272 784		
TOTAL	21 627 454	1 326 695		20 300 759

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

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

Evaluation des créances et des dettes

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	2 166 619
Autres créances	547 428
Disponibilités	74
Total	2 714 121

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	236 878
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	196 970
Autres dettes	272 784
Total	706 632

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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	20 044 058		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	28 518 587
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 425 510
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	29 944 097
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	29 944 097
Variation en cours d'exercice	
Variation des provisions relevant des capitaux propres	66 279
Autres variations	115 184-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	29 895 192
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	48 905-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	48 905-

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

- 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
Location immobilières	2 987 603
Total	2 987 603

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 987 603
Total	2 987 603

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Vapiano : GAPD (9 mois) + garantie solidaire maison mère	975 000
Total	975 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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	1 274 399

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2020 à 4 809 051 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts de 1 274 399 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 75015 Paris

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -**Transferts de charges**

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
Transfert de charges d'exploitation	91 532
Provisions sur charges	396 333
Solde régul charges	200 170
Refacturation assurance	9 036
Refacturation taxe foncière	130 934
Refacturation taxe bureau	70 537
Total	498 202

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 20 AVRIL 2021**

L'an deux mille vingt-et-un,
Le 20 avril, à 9 heures 45 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 2020 ainsi que le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé lequel évoque les éventuels impacts du Covid-19 sur l'activité de la Société.

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020, 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 2020 ;
- 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

DS


L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 2020.

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, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 1.311.479 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à 1.310.327 euros, comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour.....65.517 euros
 - le solde au compte « Report à nouveau » pour1.244.810 euros
 (qui après affectation s'élèvera à 1.261.892,39 euros)

Soit.....1.310.327 euros

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 au cours des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
du 01/01/2019 au 31/12/2019	1.359.231 €	0 €	1.359.231 €
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 €

TROISIEME DECISION

Conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'Associé Unique prend acte qu'aucune convention visée à l'article L.227-10 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique prend acte que des conventions conclues sous un exercice précédent 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 € ;

A la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 19.745.323,16 euros en principal et les intérêts courus versés s'élevaient à 236.878,05 euros.

- . 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 61.857 euros.

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.

DocuSigned by:

D9B21747787444D...

Associé Unique
La société « CNP ASSURANCES »
Représentée par M. Rui DANTAS

DocuSigned by:

ECD30FA72786448...

Le Président
La société « DTZ INVESTORS FRANCE »
Représentée par M. Alban LISS

36 MARBEUF SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 19 avril 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 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	5 854 765	22 307 269	23 113 108
	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	5 854 765	45 523 566	46 329 405
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	3 289 358	344 305	2 945 053	2 945 350
	Autres créances	738 232		738 232	347 465
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	2 315 796		2 315 796	1 909 356
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	6 343 386	344 305	5 999 081	5 202 171
	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)		57 721 717	6 199 070	51 522 647	51 531 576

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

2 166 619

DENJEAN & ASSOCIES

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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	200 463	129 187
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	17 082	22 079
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 310 327	1 425 510
AUTRES FONDS PROPRES	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	29 895 192	29 944 097
PROVISIONS	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
DETTE FINANCIERE	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTE FINANCIERE	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	20 599 494	20 631 596
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Comptes de Régularisation	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	196 779	156 672
	Dettes fiscales et sociales	558 397	506 342
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	272 784	292 868
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	21 627 454	21 587 479
	Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)		51 522 647	51 531 576

(1) Dont à moins d'un an

1 326 695

1 308 995

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2019 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 987 603		2 987 603	2 912 016
Chiffre d'affaires NET	2 987 603		2 987 603	2 912 016
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			498 202	426 665
Autres produits			0	419
Total des Produits d'exploitation (I)			3 485 804	3 339 099
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			45 802	65 335
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			453 997	468 010
Impôts, taxes et versements assimilés			241 716	224 130
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			344 305	
Dotations aux provisions				
Autres charges			1	2
Total des Charges d'exploitation (II)			1 891 661	1 563 315
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 594 143	1 775 784
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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 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)	14 918	2 838
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	14 918	2 838
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	236 878	274 342
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	236 878	274 342
2. Résultat financier (V-VI)	221 960	271 504
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 372 184	1 504 280
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)	61 857	78 770
Total des produits (I+III+V+VII)	3 500 723	3 341 937
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 190 396	1 916 427
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 310 327	1 425 510

* 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

DENJEAN & ASSOCIES 236 878 274 341

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 51 522 547 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 987 603 euros et dégagant un bénéfice de 1 310 327 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun évènement significatif n'est à rapporter.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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

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

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 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 OEuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements : 10 ans

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

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.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité. Au 31/12/2020, une dépréciation a été passée pour un montant de 344 305 euros relative aux loyers du 2e trimestre 2020 de deux locataires.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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

C) Engagement retraite

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

D) Disponibilités

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

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

Au 31 décembre 2020, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Société Générale CAT TRESO + : 1 500 123 euros
- Compte Société Générale : 815 598 euros

Les produits à recevoir rattachés aux comptes à terme s'élèvent à 74 euros.

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 7 430 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 7 430 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 euros.

Permanence des méthodes

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**Etat des immobilisations**

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 294		
Constructions sur sol propre	28 162 034		
TOTAL	51 378 328		
TOTAL GENERAL	51 378 328		

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 294	23 216 294
Constructions sur sol propre			28 162 034	28 162 034
TOTAL			51 378 328	51 378 328
TOTAL GENERAL			51 378 328	51 378 328

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	5 048 927	1 004 540		6 053 467
TOTAL	5 048 927	1 004 540		6 053 467
TOTAL GENERAL	5 048 927	1 004 540		6 053 467

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	1 004 540				
TOTAL	1 004 540				
TOTAL GENERAL	1 004 540				

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients		344 305			344 305
TOTAL		344 305			344 305
TOTAL GENERAL		344 305			344 305
Dont dotations et reprises d'exploitation		344 305			

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	3 289 358	1 122 739	2 166 619
Taxe sur la valeur ajoutée	93 471	93 471	
Divers état et autres collectivités publiques	547 428	547 428	
Débiteurs divers	97 333	97 333	
TOTAL	4 027 590	1 860 971	2 166 619

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	555 436	0		555 436
Fournisseurs et comptes rattachés	196 779	196 779		
Taxe sur la valeur ajoutée	558 397	558 397		
Groupe et associés	20 044 058	298 735		19 745 323
Autres dettes	272 784	272 784		
TOTAL	21 627 454	1 326 695		20 300 759

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

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

Evaluation des créances et des dettes

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	2 166 619
Autres créances	547 428
Disponibilités	74
Total	2 714 121

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	236 878
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	196 970
Autres dettes	272 784
Total	706 632

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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	20 044 058		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	28 518 587
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	1 425 510
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	29 944 097
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	29 944 097
Variation en cours d'exercice	
Variation des provisions relevant des capitaux propres	66 279
Autres variations	115 184-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	29 895 192
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	48 905-
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	48 905-

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

- 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
Location immobilières	2 987 603
Total	2 987 603

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 987 603
Total	2 987 603

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Vapiano : GAPD (9 mois) + garantie solidaire maison mère	975 000
Total	975 000

ANNEXE

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

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	1 274 399

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2020 à 4 809 051 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts de 1 274 399 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 75015 Paris

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -**Transferts de charges**

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
Transfert de charges d'exploitation	91 532
Provisions sur charges	396 333
Solde régul charges	200 170
Refacturation assurance	9 036
Refacturation taxe foncière	130 934
Refacturation taxe bureau	70 537
Total	498 202