

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 05041 Numéro SIREN : 518 635 602 Nom ou dénomination : 36 MARBEUF SAS
--

Ce dépôt a été enregistré le 13/05/2022 sous le numéro de dépôt 46655

36 MARBEUF SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 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.

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 15 mars 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

36 MARBEUF SAS
11 Avenue de Friedland
75008 PARIS

SITUATION au 31/12/2021

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 13
- <i>Détail bilan</i>	14 et 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo
BP 266
75116 PARIS
01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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	6 660 604	21 501 430	22 307 269
	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	6 660 604	44 717 727	45 523 566
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	2 503 100		2 503 100	2 945 053
	Autres créances	336 181		336 181	738 232
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	4 693 311		4 693 311	2 315 796
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	7 532 591		7 532 591	5 999 081
	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)		58 910 922	6 660 604	52 250 318	51 522 647

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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	265 979	200 463
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	1 261 892	17 082
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	850 352	1 310 327
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	30 745 544	29 895 192
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	20 615 588	20 599 494
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	267 439	196 779
	Dettes fiscales et sociales	418 809	558 397
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	202 937	272 784
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	21 504 774	21 627 454
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	52 250 318	51 522 647

(1) Dont à moins d'un an

1 123 415

1 326 695

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	1 838 775		1 838 775	2 987 603	
Chiffre d'affaires NET	1 838 775		1 838 775	2 987 603	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			873 693	498 202	
Autres produits			91	0	
Total des Produits d'exploitation (I)			2 712 558	3 485 804	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			24 316	45 802	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			580 721	453 997	
Impôts, taxes et versements assimilés			214 779	241 716	
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			3 824	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 629 478	1 891 661	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 083 080	1 594 143	
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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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)	1 501	14 918
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 501	14 918
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	234 229	236 878
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	234 229	236 878
2. Résultat financier (V-VI)	232 728	221 960
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	850 352	1 372 184
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
Total des produits (I+III+V+VII)	2 714 059	3 500 723
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 863 707	2 190 396
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	850 352	1 310 327

* 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 234 229 236 878

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 52 250 318.18 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 838 774.69 Euros et dégageant un bénéfice de 850 351.96 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 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.

Le locataire Squarepoint a trouvé un repreneur à son bail, OC&C.

Le bail avec ce dernier a été signé en septembre 2021 sous la forme " 3-6-9 ".

Une franchise de 3 mois ainsi qu'une participation aux travaux preneur (3 mois pour un total de 89 K€) ont été accordées.

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Malgré cette mesure, l'entreprise a cumulé depuis juillet 750 K€ d'impayés jusqu'à la fin de l'année 2021. Un échéancier de paiement a été mis en place jusqu'en juin 2022 avec utilisation de la caution solidaire en cas de non-respect de l'échéancier sous un délai de 5 jours ouvrés.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun événement significatif n'est à rapporter.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 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 2021 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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

au 31 décembre 2021.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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 31/12/2021, aucune dépréciation n'a été constatée, ni comptabilisée.

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 2021, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Société Générale CAT TRESO + : 1 501 624 euros

- Compte Société Générale : 3 191 612 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 1 480 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 1 480 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 01/01/2021 au 31/12/2021

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**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	4 813 966	639 970		5 453 936
Installations générales agencements aménagements constr.	1 040 800	165 869		1 206 669
TOTAL	5 854 765	805 839		6 660 604
TOTAL GENERAL	5 854 765	805 839		6 660 604

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 01/01/2021 au 31/12/2021

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		

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

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	2 503 100	855 801	1 647 299
Taxe sur la valeur ajoutée	93 199	93 199	
Divers état et autres collectivités publiques	140 849	140 849	
Débiteurs divers	102 132	102 132	
TOTAL	2 839 281	1 191 982	1 647 299

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	636 036	0		636 036
Fournisseurs et comptes rattachés	267 439	267 439		
Taxe sur la valeur ajoutée	418 809	418 809		
Groupe et associés	19 979 552	234 229		19 745 323
Autres dettes	202 937	202 937		
TOTAL	21 504 774	1 123 415		20 381 359

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 01/01/2021 au 31/12/2021

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 647 299
Autres créances	140 849
Disponibilités	74
Total	1 788 222

Les clients et comptes rattachés correspondent à des franchises de loyers.

Les autres créances correspondent aux charges à payer à l'état.

Les disponibilités correspondent aux intérêts courus à recevoir.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	234 229
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	267 439
Autres dettes	66 280
Total	567 948

Les emprunts et dettes financières diverses correspondent aux intérêts courus sur compte courant.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés correspondent aux factures non parvenues et avoirs à recevoir fournisseurs.

Les autres dettes correspondent aux factures à établir.

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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	19 979 552		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	29 895 192
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	29 895 192
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	29 895 192
Variation en cours d'exercice	
Variation des provisions relevant des capitaux propres	1 381 075
Autres variations	530 723-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	30 745 544
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	850 352
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	850 352

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

- 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 immobilière	1 838 775
Total	1 838 775

Répartition par secteur géographique	Montant
France	1 838 775
Total	1 838 775

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	234 229	1 501
Dont entreprises liées	234 229	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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	972 710

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2021 à 3 890 838 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts de 972 710 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
Provisions sur charges	424 672
Solde régul charges	96 810-
Refacturation taxe foncière	130 558
Refacturation taxe bureau	70 968
Total	529 388

36 MARBEUF SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
Au capital social de 28.317.321 €
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 31 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux,
Le trente-et-un mars,
A 11 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 Madame Virginie DUCABLE, dûment habilitée 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 :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé, lequel mentionne les impacts éventuels liés au Covid-19 sur l'activité de la Société, ont été établis par la société « **DTZ INVESTORS FRANCE** », société exerçant les fonctions de Président de la Société.

Le rapport de gestion, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et tout autre document requis par la loi et les règlements, ainsi que les statuts ont été communiqués et tenus à la disposition de l'Associé Unique et du Commissaire aux comptes dans les délais requis.

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2021 ;
- 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 ;
- Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de la Société « **PricewaterhouseCoopers Audit** » ;
- Nomination de la société « **Mazars** » en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
- Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU ;
- 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 2021, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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 2.069.726 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 850.352 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour.....42.518 euros
(qui après dotation s'élèvera à 308.497 euros)
- le solde au compte « Report à nouveau » pour.....807.834 euros
(qui s'élèvera après affectation à 2.069.726 euros)

Soit.....850.352 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte 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 01/01/2020 au 31/12/2020	0 €	0 €	0 €
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 €

TROISIEME DECISION

Conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'Associé Unique prend acte qu'aucune nouvelle 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 euros ; à la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 19.745.323 euros en principal et les intérêts courus s'élevaient à 234.229 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 n'a versé aucune somme à la société « CNP ASSURANCES ».

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président, prend acte que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société « PricewaterhouseCoopers Audit » arrive à expiration à l'issue des présentes décisions.

L'Associé Unique décide de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la société « PricewaterhouseCoopers Audit » et de nommer en remplacement la Société « Mazars », société anonyme au capital de 8.320.000 euros, dont le siège social est situé Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 784 824 153 pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'aux décisions de l'Associé Unique appelées à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

La société « Mazars » a fait savoir par avance qu'elle acceptait les fonctions de Commissaire aux comptes titulaire et n'était frappée d'aucune mesure ou incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président, prend acte que le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU arrive à expiration à l'issue des présentes décisions.

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article L823.1 du Code de commerce exonérant la Société de nommer un Commissaire aux comptes suppléant si le Commissaire aux comptes titulaire est une personne morale, décide de ne pas renouveler le mandat de Commissaire aux comptes suppléant de Monsieur Jean-Christophe GEORGHIU et de ne pas procéder à son remplacement.

SIXIEME 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:

AB2F03341540475...

Associé Unique

La société « CNP ASSURANCES »
Représentée par Mme Virginie DUCABLE

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 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 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.

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 15 mars 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

36 MARBEUF SAS
11 Avenue de Friedland
75008 PARIS

SITUATION au 31/12/2021

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 13
- <i>Détail bilan</i>	14 et 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo
BP 266
75116 PARIS
01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 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	6 660 604	21 501 430	22 307 269
	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	6 660 604	44 717 727	45 523 566
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	2 503 100		2 503 100	2 945 053
	Autres créances	336 181		336 181	738 232
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	4 693 311		4 693 311	2 315 796
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	7 532 591		7 532 591	5 999 081
	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)		58 910 922	6 660 604	52 250 318	51 522 647

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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	265 979	200 463
	Report à nouveau	1 261 892	17 082
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	850 352	1 310 327
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	30 745 544	29 895 192
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	20 615 588	20 599 494
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	267 439 418 809	196 779 558 397
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	202 937	272 784
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)		
	Total IV	21 504 774	21 627 454
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	52 250 318	51 522 647

(1) Dont à moins d'un an

1 123 415

1 326 695

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	1 838 775		1 838 775	2 987 603	
Chiffre d'affaires NET	1 838 775		1 838 775	2 987 603	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			873 693	498 202	
Autres produits			91	0	
Total des Produits d'exploitation (I)			2 712 558	3 485 804	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements			24 316	45 802	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			580 721	453 997	
Impôts, taxes et versements assimilés			214 779	241 716	
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			3 824	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			1 629 478	1 891 661	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 083 080	1 594 143	
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 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 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)	1 501	14 918
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 501	14 918
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	234 229	236 878
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	234 229	236 878
2. Résultat financier (V-VI)	232 728	221 960
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	850 352	1 372 184
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
Total des produits (I+III+V+VII)	2 714 059	3 500 723
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 863 707	2 190 396
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	850 352	1 310 327

* 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 234 229 236 878

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 52 250 318.18 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 1 838 774.69 Euros et dégageant un bénéfice de 850 351.96 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2021 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.

Le locataire Squarepoint a trouvé un repreneur à son bail, OC&C.

Le bail avec ce dernier a été signé en septembre 2021 sous la forme " 3-6-9 ".

Une franchise de 3 mois ainsi qu'une participation aux travaux preneur (3 mois pour un total de 89 K€) ont été accordées.

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme. Malgré cette mesure, l'entreprise a cumulé depuis juillet 750 K€ d'impayés jusqu'à la fin de l'année 2021. Un échéancier de paiement a été mis en place jusqu'en juin 2022 avec utilisation de la caution solidaire en cas de non-respect de l'échéancier sous un délai de 5 jours ouvrés.

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 2021 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 2021 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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

au 31 décembre 2021.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

- continuité de l'exploitation
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- indépendance des exercices conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

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.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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 31/12/2021, aucune dépréciation n'a été constatée, ni comptabilisée.

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 2021, la SAS Marbeuf détient deux comptes bancaires dont les soldes s'élèvent à :

- Compte Société Générale CAT TRESO + : 1 501 624 euros

- Compte Société Générale : 3 191 612 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 1 480 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 1 480 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 01/01/2021 au 31/12/2021

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**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	4 813 966	639 970		5 453 936
Installations générales agencements aménagements constr.	1 040 800	165 869		1 206 669
TOTAL	5 854 765	805 839		6 660 604
TOTAL GENERAL	5 854 765	805 839		6 660 604

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 01/01/2021 au 31/12/2021

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		

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

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	2 503 100	855 801	1 647 299
Taxe sur la valeur ajoutée	93 199	93 199	
Divers état et autres collectivités publiques	140 849	140 849	
Débiteurs divers	102 132	102 132	
TOTAL	2 839 281	1 191 982	1 647 299

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	636 036	0		636 036
Fournisseurs et comptes rattachés	267 439	267 439		
Taxe sur la valeur ajoutée	418 809	418 809		
Groupe et associés	19 979 552	234 229		19 745 323
Autres dettes	202 937	202 937		
TOTAL	21 504 774	1 123 415		20 381 359

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 01/01/2021 au 31/12/2021

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 647 299
Autres créances	140 849
Disponibilités	74
Total	1 788 222

Les clients et comptes rattachés correspondent à des franchises de loyers.

Les autres créances correspondent aux charges à payer à l'état.

Les disponibilités correspondent aux intérêts courus à recevoir.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	234 229
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	267 439
Autres dettes	66 280
Total	567 948

Les emprunts et dettes financières diverses correspondent aux intérêts courus sur compte courant.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés correspondent aux factures non parvenues et avoirs à recevoir fournisseurs.

Les autres dettes correspondent aux factures à établir.

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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	19 979 552		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	29 895 192
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	29 895 192
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	29 895 192
Variation en cours d'exercice	
Variation des provisions relevant des capitaux propres	1 381 075
Autres variations	530 723-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	30 745 544
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	850 352
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	850 352

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

- 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 immobilière	1 838 775
Total	1 838 775

Répartition par secteur géographique	Montant
France	1 838 775
Total	1 838 775

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	234 229	1 501
Dont entreprises liées	234 229	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -**Engagements financiers**Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

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	972 710

Les déficits fiscaux reportables s'élèvent au 31/12/2021 à 3 890 838 euros. Sous réserve de la réalisation de bénéfices futurs, ces déficits représenteraient un allègement de la dette future d'impôts de 972 710 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
Provisions sur charges	424 672
Solde régul charges	96 810-
Refacturation taxe foncière	130 558
Refacturation taxe bureau	70 968
Total	529 388