

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 05065

Numéro SIREN : 518 633 995

Nom ou dénomination : 23-25 MARIGNAN SAS

Ce dépôt a été enregistré le 13/06/2018 sous le numéro de dépôt 70369

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 13-06-2018

N° DE DEPOT : 070369

N° GESTION : 2017B05065

N° SIREN : 518633995

DENOMINATION : 23-25 MARIGNAN SAS

ADRESSE : 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS

MILLESIME : 2017

23-25 MARGNAN SAS

11 Avenue de Friedland

75008 PARIS

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

	Pages
- Bilan actif-passif	1 et 2
- Compte de résultat	3 et 4
- Annexe	5 à 12
- Détail bilan	13 et 14
- Détail Compte de résultat	15 et 16

Certifié conforme

Albom diss



DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (1)				
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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	29 076 439	14 663 131	14 413 308	15 941 107
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	2 720 408		2 720 408	27 510
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	106 219 878	14 663 131	91 556 747	90 391 649	
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	4 878 777	89 493	4 789 284	5 711 670
	Autres créances	1 293 204		1 293 204	823 422
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 994 340		6 994 340	4 479 676	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	13 166 320	89 493	13 076 828	11 014 768	
Comptes de Régularisation	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)	119 386 199	14 752 624	104 633 575	101 406 417	

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

3 599 274

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	90 336	
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	151 835	18 168-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 531 830	1 824 889
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	40 765 002	39 797 722	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total II			
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	60 429 031	59 416 542
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	549 852	517 923
	Dettes fiscales et sociales	814 699	1 010 649
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206		
Autres dettes	257 786	663 581	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	63 868 573	61 608 695
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 633 575	101 406 417

(1) Dont à moins d'un an

3 646 920

2 435 813

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12
	France	Exportation	Total	
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	6 504 127		6 504 127	6 393 414
Chiffre d'affaires NET	6 504 127		6 504 127	6 393 414
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				3 609
Autres produits			1	1
Total des Produits d'exploitation (I)			6 504 128	6 397 023
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			1 009 680	1 401 344
Impôts, taxes et versements assimilés			407 101	411 472
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 561 729	1 561 161
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			1	1 737
Total des Charges d'exploitation (II)			2 978 511	3 375 714
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 525 617	3 021 309
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 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 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)	21 314	5 221
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	21 314	5 221
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 011 687	1 201 641
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 011 687	1 201 641
2. Résultat financier (V-VI)	990 374	1 196 420
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 535 243	1 824 889
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	3 413	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	3 413	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3 413	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	6 525 442	6 402 244
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 993 612	4 577 355
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 531 830	1 824 889

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-I 1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

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

Permanence des méthodes

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

Informations générales complémentaires

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

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

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

ANNEXE

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

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges.

Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2015-06 et 2016-07. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilisation prévue.

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs : 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

C) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Les créances sur locataires font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

D) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

E) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

ANNEXE

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

F) Engagement retraite

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

G) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice de 2 531 830 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2017 s'explique par :

- l'affectation d'une partie du bénéfice de l'exercice 2016 en dividendes à payer pour un montant de 1 564 550 €,
- la formation du résultat de l'exercice 2017.

Conformément au PV d'AG 2016, le résultat de l'exercice précédent a été affecté de la manière suivante :

- Distribution de dividendes de 1 564 550 €,
- Dotation à la réserve légale de 90 336 €,
- Dotation au report à nouveau de 170 003 €.

H) Divers

Il a été comptabilisé dans les comptes une charge de 3 300 € au titre du commissariat aux comptes en 2017.

I) Disponibilités

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde du compte bancaire suivant :

- Banque Société Générale pour 2 467 674,91 €.

La société possède également sept comptes à terme auprès de la Société Générale pour 4 526 665,19 € (dont 23 658,20€ d'intérêts courus).

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	18 648 075		
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 394 434		33 930
Immobilisations corporelles en cours	27 510		2 692 898
TOTAL	103 434 722		2 726 828
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	103 493 051		2 726 828

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			74 364 703	
Constructions sur sol propre			18 648 075	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 428 364	
Immobilisations corporelles en cours		0	2 720 408	
TOTAL		0	106 161 549	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL		0	106 219 878	

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	7 106 277	589 242		7 695 519
Installations générales agencements aménagements constr.	5 995 126	972 487		6 967 613
TOTAL	13 101 402	1 561 729		14 663 131
TOTAL GENERAL	13 101 402	1 561 729		14 663 131

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	589 242				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	972 487				
TOTAL	1 561 729				
TOTAL GENERAL	1 561 729				

ANNEXE

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

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	89 493				89 493
TOTAL	89 493				89 493
TOTAL GENERAL	89 493				89 493

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Clients douteux ou litigieux	107 033	107 033	
Autres créances clients	4 771 744	1 172 470	3 599 274
Taxe sur la valeur ajoutée	496 527	496 527	
Débiteurs divers	796 677	796 677	
TOTAL	6 230 309	2 572 706	3 657 603

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	76 582	0		76 582
Fournisseurs et comptes rattachés	549 852	549 852		
Taxe sur la valeur ajoutée	807 213	807 213		
Autres impôts taxes et assimilés	7 485	7 485		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206	1 817 206		
Groupe et associés	60 352 449	207 378		60 145 071
Autres dettes	257 786	257 786		
TOTAL	63 868 573	3 646 920		60 221 653

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
Parts sociales	1.0000	31 291 001			31 291 001

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	4 519 693
Disponibilités	23 658
Total	4 543 351

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	207 378
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	549 852
Dettes fiscales et sociales	7 485
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206
Autres dettes	257 786
Total	2 839 707

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	60 352 449		

ANNEXE

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

- 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
Prestations de services	6 504 127
Total	6 504 127

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 504 127
Total	6 504 127

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	1 011 687	21 314
Dont entreprises liées	1 011 687	

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

(PCG Art. 531-2.9)

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		5 200 000
Engagements de travaux liés aux baux	5 200 000	
Total (1)		5 200 000

La société 23-25 MARIGNAN (anciennement IREEF MARIGNAN PARIS PROPCO SAS) s'est engagée par le biais d'un protocole d'accord conclu avec le locataire Linklaters à financer, pour une enveloppe globale maximum de 3 000 000 € Hors Taxes, des travaux dans les locaux donnés en location au preneur.

De nouveaux travaux ont été pris en charge par le bailleur à hauteur de 400 000 € Hors Taxes sans qu'aucun contrat n'ait été signé. Une enveloppe complémentaire de 1 800 000 € Hors Taxes a par ailleurs été accordée via un avenant au bail commercial et au protocole d'accord. Cette enveloppe concerne des travaux preneurs.

En date du 31/12/2017, les travaux étaient avancés à hauteur de 2 700 000 € Hors Taxes.

ANNEXE

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

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 384 333
Total	1 384 333

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

En date du 1er janvier 2016, la société 23-25 Marignan a opté pour le régime dit de l'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale précise que l'Impôt sur les Sociétés doit être calculé par la société 23-25 Marignan mais ne doit pas être comptabilisé dans ses comptes.

La société CNP ASSURANCES supporte personnellement et définitivement l'Impôt sur les Sociétés de la société 23-25 Marignan.

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

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
TERRAINS	74 364 702.60	74 364 702.60
21150000 TERRAIN	74 364 702.60	74 364 702.60
CONSTRUCTIONS	14 413 308.02	15 941 107.02
21311000 GROS OEUVRE	7 846 934.44	7 846 934.44
21312000 AGENCEMENTS	6 583 659.59	6 583 659.59
21313000 FACADES	2 076 384.95	2 076 384.95
21314000 TOIT	2 141 096.13	2 141 096.13
21351000 IGT	10 428 364.09	10 394 434.09
28131000 AMORTISSEMENT GROS OEUVRE	1 153 586.75	993 506.75
28132000 AMORTISSEMENTS AGENCEMENT	5 355 142.92	5 061 766.92
28133000 AMORTISSEMENTS FACADES	482 843.14	444 732.14
28134000 AMORTISSEMENT TOIT	703 945.72	606 270.72
28135100 AMORTISSEMENTS IGT	6 967 612.65	5 995 125.65
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	2 720 407.66	27 510.00
23130000 IMMO EN COURS	2 720 407.66	27 510.00
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58 329.00	58 329.00
27510000 DEPOTS VERSES	58 329.00	58 329.00
Total II	91 556 747.28	90 391 648.62
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	4 789 284.10	5 711 670.03
41100000 CLIENTS	252 050.32	303 578.63
41610000 CLIENTS DOUTEUX	107 033.10	107 033.10
41820000 CLT - FAE	4 519 693.24	5 390 550.86
49110000 PROV POUR DEPRECIATION CLIENTS	89 492.56	89 492.56
AUTRES CREANCES	1 293 203.62	823 422.01
40100000 FOURNISSEURS	19 997.50	3 793.17
44567000 CREDIT DE TVA A REPORTER	62 193.00	15 552.00
44586000 TVA S/ FNP	79 454.80	76 203.36
44586100 TVA SUR FNP (CORPORATE)	9 047.40	7 739.41
44586400 TVA SUR FNP IMMO	2 928.80	
44586500 TVA SUR FNP IMMO (CORPORATE)	299 938.83	
44587000 TVA S/ FAE FONCIA	42 964.25	110 596.83
45510100 C/C ACTIONNAIRES		3 413.00
46760000 COMPTE LIAISON - FONCIA	776 679.04	606 124.24
DISPONIBILITES	6 994 340.10	4 479 676.29
51210000 SOCIETE GENERALE	2 467 674.91	474 324.79
51230000 SOCIETE GENERALE - CAT	4 503 006.99	4 000 000.00
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR	23 658.20	5 351.50
Total III	13 076 827.82	11 014 768.33
TOTAL GÉNÉRAL	104 633 575.10	101 406 416.95

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
CAPITAL	31 291 001.00	31 291 001.00
10130000 CAPITAL	31 291 001.00	31 291 001.00
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	6 700 000.00	6 700 000.00
10410000 PRIME D'EMISSION	6 700 000.00	6 700 000.00
RESERVE LEGALE	90 336.00	
10610000 RESERVE LEGALE	90 336.00	
REPORT A NOUVEAU	151 835.29	18 167.91-
11000000 REPORT A NOUVEAU	151 835.29	
11900000 REPORT A NOUVEAU		18 167.91-
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	2 531 830.20	1 824 889.25
Total I	40 765 002.49	39 797 722.34
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	60 429 031.10	59 416 541.77
16500000 DEPOT DE GARANTIE FACTURE	549.43	
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	76 032.56	75 780.11
45510000 C/C CNP ASSURANCES	60 145 070.75	59 097 101.02
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	207 378.36	243 660.64
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	549 851.61	517 923.37
40810000 FOURNISSEUR FNP	495 567.21	471 486.84
40820000 FOURNISSEUR FNP (CORPORATE)	54 284.40	46 436.53
DETTES FISCALES ET SOCIALES	814 698.59	1 010 648.60
44562100 TVA DEDUCTIBLE S/ IMMO (PM)	32.00	
44566000 TVA DEDUCTIBLE S/ ABS	25 951.76	15 392.82
44572000 TVA COLLECTEE 20%	27 947.49	62 487.64
44587100 TVA/ FAE CORPORATE	753 282.21	898 425.14
44860000 ETAT CHARGES A PAYER	7 485.13	34 343.00
DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	1 817 205.78	
40840000 FOURNISSEURS FNP SUR IMMO	17 572.80	
40841000 FOURNISSEURS FNP IMMO (CORPOR)	1 799 632.98	
AUTRES DETTES	257 785.53	663 580.87
41810000 CLT - FAE (FONCIA)	257 785.53	663 580.87
Total IV	63 868 572.61	61 608 694.61
TOTAL GÉNÉRAL	104 633 575.10	101 406 416.95

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	6 504 127.37	6 393 414.01
70611000 LOYERS IMMEUBLES	5 911 023.92	7 261 860.44
70612000 LOYERS PARKING	3 851.62	3 306.95
70810000 APPEL DE FONDS	887 345.84	878 561.24
70820000 REFACT TAXE FONCIERE	236 259.79	221 114.00
70830000 REFACT - TAXE BUREAUX	135 829.68	132 857.02
70840000 REFACT ASSURANCE	21 816.41	21 744.14
70850000 PROVISION REDDIT° CHARGES	168.24	49 529.20
70962200 FRANCHISE DE LOYER - ETALEMENT	692 168.13	2 076 500.58
Chiffre d'affaires NET	6 504 127.37	6 393 414.01
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES		3 608.50
78174000 REP PROVISION CLIENTS DOUTEUX		3 608.50
AUTRES PRODUITS	0.75	0.61
75800000 PRODUITS S/GESTION	0.75	0.61
Total des Produits d'exploitation	6 504 128.12	6 397 023.12
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	1 009 679.73	1 401 343.56
60610000 ELECTRICITE	6 103.14	49 947.40
60620000 GAZ	179 353.64	162 423.96
60630000 EAU	14 866.79	14 811.41
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	1 031.62	1 326.65
60641000 FOURNITURES ADMINIST (CORPO)	16.70	16.70
61300000 LOCATIONS	9 688.91	10 363.60
61520000 TRAVAUX ET REPARATIONS	129 355.48	86 827.07
61521000 ENTRETIEN ET REPARAT NR	64 200.00	1 950.00
61550000 MAINTENANCE (CLIM, VENTIL)	257.09	
61560000 SECURITE INCENDIE	301 512.05	406 170.69
61600000 PRIME D'ASSURANCE	22 171.73	22 098.27
62260000 HONORAIRES FONCIA ADB	95 500.00	90 500.00
62261000 HONORAIRES COMPTABLES		4 515.00
62264000 HONORAIRES - CAC	4 321.88	23 523.76
62264300 HONORAIRES EVALUATION	2 927.00	3 900.00
62265000 HONORAIRES-AVOCAT		8 614.44
62267100 HONORAIRES - AM & PM	180 470.70	116 667.67
62268100 HONORAIRES - DIVERS	16.98	389 843.90
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX	587.66	1 290.36
62610000 FRAIS POSTAUX	100.00	
62780000 FRAIS BANCAIRES	6 390.26	6 552.68
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	407 101.13	411 472.00
63511100 CET	32 340.00	47 157.00
63512000 TAXE FONCIERE	238 050.00	221 114.00
63513000 TAXE BUREAUX	133 327.00	136 975.00
63580000 AUTRES TAXES RECUPERABLES	240.00	
63780000 TAXES DIVERSES	3 144.13	6 226.00
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	1 561 729.00	1 561 161.00
68112000 DOTATIONS AUX AMORT	1 561 729.00	1 561 161.00

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
AUTRES CHARGES	1.30	1 737.07
65800000 CHARGES S/GESTION	1.30	1 737.07
Total des Charges d'exploitation	2 978 511.16	3 375 713.63
Résultat d'exploitation	3 525 616.96	3 021 309.49
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	21 313.69	5 220.82
76810000 PRODUITS FINANCIERS	21 313.69	5 220.82
Total des Produits financiers	21 313.69	5 220.82
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	1 011 687.45	1 201 641.06
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	1 011 687.45	1 201 641.06
Total des Charges financières	1 011 687.45	1 201 641.06
Résultat financier	990 373.76	1 196 420.24
Résultat courant avant impôts	2 535 243.20	1 824 889.25
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	3 413.00	
67100000 CHARGES EXCEPTIONNELLES	3 413.00	
Total des Charges exceptionnelles	3 413.00	
Résultat exceptionnel	3 413.00	
Total des produits	6 525 441.81	6 402 243.94
Total des charges	3 993 611.61	4 577 354.69
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	2 531 830.20	1 824 889.25

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

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

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

I – A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

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

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES RELATIVES A :

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

PREMIERE DECISION

L'associé unique, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion du président sur l'activité de la Société et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et du rapport général du commissaire aux comptes approuve ledit rapport de gestion ainsi que l'inventaire et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 lesquels font apparaître un bénéfice de 2.531.830 euros.

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

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

DEUXIEME DECISION

L'associé unique constatant que le résultat net comptable de l'exercice est un bénéfice qui s'élève à 2.531.830 euros et compte tenu d'un report à nouveau de 151.835 euros, le bénéfice disponible s'élève à 2.683.665 euros décide, sur la proposition du président, d'affecter ce résultat de la façon suivante :

- 126.592 € à la Réserve légale ;
- 2.503.280 € à la distribution d'un dividende ;
- 53.793 € au compte Report à Nouveau.

Le dividende unitaire est donc de 0,080 euros.

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

Ce dividende est éligible, pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France, à l'abattement proportionnel prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts.

L'associé unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices ont été les suivantes :

Exercices	Dividendes distribués
2016	1.564.550 €
2015	0 €
2014	0 €

TROISIEME DECISION

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

QUATRIEME DECISION

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

CINQUIEME DECISION

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

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



CNP ASSURANCES
Représentée par Madame Virginie DUCABLE
Associé

23-25 MARIGNAN SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2017)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'Associé unique
23-25 MARIGNAN 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 **23-25 MARIGNAN SAS** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



FABRICE BRICKER
jgW5kw6kSnGZaps33y2LA
w==
2018.03.07 16:49:11 +01'00'

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	29 076 439	14 663 131	14 413 308	15 941 107
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	2 720 408		2 720 408	27 510
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	106 219 878	14 663 131	91 556 747	90 391 649	
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	4 878 777	89 493	4 789 284	5 711 670
	Autres créances	1 293 204		1 293 204	823 422
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	6 994 340		6 994 340	4 479 676	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	13 166 320	89 493	13 076 828	11 014 768	
Comptes de Régularisation	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)	119 386 199	14 752 624	104 633 575	101 406 417	

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

3 599 274

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	90 336	
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	151 835	18 168-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 531 830	1 824 889
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	40 765 002	39 797 722	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total II			
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	60 429 031	59 416 542
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	549 852	517 923
	Dettes fiscales et sociales	814 699	1 010 649
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206		
Autres dettes	257 786	663 581	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	63 868 573	61 608 695
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 633 575	101 406 417	

(1) Dont à moins d'un an

3 646 920

2 435 813

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N			Exercice N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2016	12
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 504 127		6 504 127	6 393 414	
Chiffre d'affaires NET	6 504 127		6 504 127	6 393 414	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				3 609	
Autres produits			1	1	
Total des Produits d'exploitation (I)			6 504 128	6 397 023	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 009 680	1 401 344	
Impôts, taxes et versements assimilés			407 101	411 472	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 561 729	1 561 161	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1	1 737	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 978 511	3 375 714	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 525 617	3 021 309	
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 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 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)	21 314	5 221
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	21 314	5 221
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 011 687	1 201 641
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	1 011 687	1 201 641
2. Résultat financier (V-VI)	990 374	1 196 420
3. Résultat courant avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 535 243	1 824 889
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	3 413	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	3 413	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	3 413	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	6 525 442	6 402 244
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 993 612	4 577 355
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 531 830	1 824 889

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

ANNEXE

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Néant.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2016.

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

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

Permanence des méthodes

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

Informations générales complémentaires

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

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

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

ANNEXE

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

A) Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placements

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

B) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les frais d'acquisition des immobilisations corporelles sont comptabilisés en charges.

Après analyse des possibilités de ventilation en composants et des fréquences de renouvellement des immobilisations, les immeubles figurant à l'actif ont été décomposés conformément au règlement ANC 2015-06 et 2016-07. Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée d'utilisation prévue.

- Terrain : Non amortissable,
- Structure : 49 ans,
- Toiture : 19 et 49 ans,
- Installations techniques, sanitaires, fermetures, plafond, plancher : de 4 à 19 ans,
- Façade : 5 et 49 ans,
- Installations électriques, ventilation : de 9 à 20 ans,
- Installations Ascenseurs : 9 ans.

Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle de l'actif est déterminée par un expert indépendant. Aucune dépréciation n'est à constater sur cet exercice.

C) Créances

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Les créances sur locataires font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

D) Etat des créances et des dettes

Voir tableaux pages suivantes.

E) Mouvements de l'actif immobilisé

Voir tableaux pages suivantes.

ANNEXE

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

F) Engagement retraite

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

G) Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se solde par un bénéfice de 2 531 830 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2017 s'explique par :

- l'affectation d'une partie du bénéfice de l'exercice 2016 en dividendes à payer pour un montant de 1 564 550 €,
- la formation du résultat de l'exercice 2017.

Conformément au PV d'AG 2016, le résultat de l'exercice précédent a été affecté de la manière suivante :

- Distribution de dividendes de 1 564 550 €,
- Dotation à la réserve légale de 90 336 €,
- Dotation au report à nouveau de 170 003 €.

H) Divers

Il a été comptabilisé dans les comptes une charge de 3 300 € au titre du commissariat aux comptes en 2017.

I) Disponibilités

Le poste "disponibilité" au bilan comprend le solde du compte bancaire suivant :

- Banque Société Générale pour 2 467 674,91 €.

La société possède également sept comptes à terme auprès de la Société Générale pour 4 526 665,19 € (dont 23 658,20€ d'intérêts courus).

Aucune transaction avec les parties liées n'a été conclue à des conditions anormales de marché.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	18 648 075		
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 394 434		33 930
Immobilisations corporelles en cours	27 510		2 692 898
TOTAL	103 434 722		2 726 828
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	103 493 051		2 726 828

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			74 364 703	
Constructions sur sol propre			18 648 075	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 428 364	
Immobilisations corporelles en cours		0	2 720 408	
TOTAL		0	106 161 549	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL		0	106 219 878	

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	7 106 277	589 242		7 695 519
Installations générales agencements aménagements constr.	5 995 126	972 487		6 967 613
TOTAL	13 101 402	1 561 729		14 663 131
TOTAL GENERAL	13 101 402	1 561 729		14 663 131

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	589 242				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	972 487				
TOTAL	1 561 729				
TOTAL GENERAL	1 561 729				

ANNEXE

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

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	89 493				89 493
TOTAL	89 493				89 493
TOTAL GENERAL	89 493				89 493

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Clients douteux ou litigieux	107 033	107 033	
Autres créances clients	4 771 744	1 172 470	3 599 274
Taxe sur la valeur ajoutée	496 527	496 527	
Débiteurs divers	796 677	796 677	
TOTAL	6 230 309	2 572 706	3 657 603

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	76 582	0		76 582
Fournisseurs et comptes rattachés	549 852	549 852		
Taxe sur la valeur ajoutée	807 213	807 213		
Autres impôts taxes et assimilés	7 485	7 485		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206	1 817 206		
Groupe et associés	60 352 449	207 378		60 145 071
Autres dettes	257 786	257 786		
TOTAL	63 868 573	3 646 920		60 221 653

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
Parts sociales	1.0000	31 291 001			31 291 001

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	4 519 693
Disponibilités	23 658
Total	4 543 351

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	207 378
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	549 852
Dettes fiscales et sociales	7 485
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 817 206
Autres dettes	257 786
Total	2 839 707

Charges et produits constatés d'avance

Néant.

Éléments 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	60 352 449		

ANNEXE

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

- 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
Prestations de services	6 504 127
Total	6 504 127

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 504 127
Total	6 504 127

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	1 011 687	21 314
Dont entreprises liées	1 011 687	

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

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		5 200 000
Engagements de travaux liés aux baux	5 200 000	
Total (1)		5 200 000

La société 23-25 MARIGNAN (anciennement IREEF MARIGNAN PARIS PROPCO SAS) s'est engagée par le biais d'un protocole d'accord conclu avec le locataire Linklaters à financer, pour une enveloppe globale maximum de 3 000 000 € Hors Taxes, des travaux dans les locaux donnés en location au preneur.

De nouveaux travaux ont été pris en charge par le bailleur à hauteur de 400 000 € Hors Taxes sans qu'aucun contrat n'ait été signé. Une enveloppe complémentaire de 1 800 000 € Hors Taxes a par ailleurs été accordée via un avenant au bail commercial et au protocole d'accord. Cette enveloppe concerne des travaux preneurs.

En date du 31/12/2017, les travaux étaient avancés à hauteur de 2 700 000 € Hors Taxes.

ANNEXE

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

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 384 333
Total	1 384 333

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

En date du 1er janvier 2016, la société 23-25 Marignan a opté pour le régime dit de l'intégration fiscale.

La convention d'intégration fiscale précise que l'Impôt sur les Sociétés doit être calculé par la société 23-25 Marignan mais ne doit pas être comptabilisé dans ses comptes. La société CNP ASSURANCES supporte personnellement et définitivement l'Impôt sur les Sociétés de la société 23-25 Marignan.

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