

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 28/05/2019 sous le numéro de dépôt 39123

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 28-05-2019

N° DE DEPOT : 039123

N° GESTION : 2017B05065

N° SIREN : 518633995

DENOMINATION : 23-25 MARIGNAN SAS

ADRESSE : 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS

MILLESIME : 2018

COMPTES ANNUELS du 01/01/2018 au 31/12/2018

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 12
- <i>Détail bilan</i>	13 à 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

 CERTIFIÉ CONFORME
A L'ORIGINAL

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 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	29 096 536	16 226 994	12 869 542	14 413 308
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	5 798 260		5 798 260	2 720 408
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	109 317 828	16 226 994	93 090 834	91 556 747	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	3 876 006	89 493	3 786 513	4 789 284
	Autres créances	2 299 633		2 299 633	1 293 204
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5 301 413		5 301 413	6 994 340	
Charges constatées d'avance (3)	61		61		
Total III	11 477 112	89 493	11 387 620	13 076 828	
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)	120 794 940	16 316 487	104 478 453	104 633 575	

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

2 828 490

DENJEAN & ASSOCIES

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	31 291 001 6 700 000	31 291 001 6 700 000
	Réserves		
	Réserve légale	216 928	90 336
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	53 793	151 835
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 423 706	2 531 830
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	40 685 428	40 765 002
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	2 751		
Emprunts et dettes financières diverses	59 591 034	60 429 031	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	365 405	549 852	
Dettes fiscales et sociales	650 570	814 699	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369	1 817 206	
Autres dettes	255 896	257 786	
Comptes de Régularisation			
Produits constatés d'avance (I)			
Total IV	63 793 025	63 868 573	
Ecarts de conversion passif (V)			
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 478 453	104 633 575	
	5 359 833	3 646 920	

(I) Dont à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 491 668		6 491 668	6 504 127	
Chiffre d'affaires NET	6 491 668		6 491 668	6 504 127	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			2	1	
Total des Produits d'exploitation (I)			6 491 670	6 504 128	
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 *			920 939	1 009 680	
Impôts, taxes et versements assimilés			455 459	407 101	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 563 863	1 561 729	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 940 262	2 978 511	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 551 408	3 525 617	
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 31/12/2018	Exercice N-1 31/12/2017
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)	32 890	21 314
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	32 890	21 314
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	880 066	1 011 687
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	880 066	1 011 687
2. Résultat financier (V-VI)	847 176	990 374
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 704 232	2 535 243
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)	280 526	
Total des produits (I+III+V+VII)	6 524 561	6 525 442
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 100 855	3 993 612
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 423 706	2 531 830

* 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

880 066 1 011 687
DENJEAN & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018.

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 2018-07 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.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018-07. 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 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018 se solde par un bénéfice de 2 423 706 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 s'explique par :

- l'affectation d'une partie du bénéfice de l'exercice 2017 de la façon suivante :
 - . 2 503 280 € à la distribution d'un dividende
 - . 151 835 € en report à nouveau
 - . 90 336 € en réserve légale
- la formation du résultat de l'exercice de 2018.

H) Divers

Il a été comptabilisé dans les comptes une charge de 7 700 € au titre du commissariat aux comptes de 2018.

Ces honoraires sont facturés au titre du contrôle légal des comptes.

I) Disponibilités

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

- Banque Société Générale pour 3 498 904,69 €.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 1 802 508,43 €.

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- 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	10 428 364		20 097
Immobilisations corporelles en cours	2 720 408		3 097 949
TOTAL	106 161 549		3 118 046
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	106 219 878		3 118 046

	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.			10 448 461	
Immobilisations corporelles en cours	20 097	0	5 798 260	
TOTAL	20 097	0	109 259 499	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	20 097	0	109 317 828	

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	7 695 519	589 242		8 284 761
Installations générales agencements aménagements constr.	6 967 613	974 621		7 942 234
TOTAL	14 663 131	1 563 863		16 226 994
TOTAL GENERAL	14 663 131	1 563 863		16 226 994

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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.	974 621				
TOTAL	1 563 863				
TOTAL GENERAL	1 563 863				

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	3 768 973	910 483	2 858 490
Taxe sur la valeur ajoutée	625 615	625 615	
Débiteurs divers	1 674 017	1 674 017	
Charges constatées d'avance	61	61	
TOTAL	6 234 028	3 317 209	2 916 819

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	77 993	0		77 993
Fournisseurs et comptes rattachés	365 405	365 405		
Taxe sur la valeur ajoutée	646 607	646 607		
Autres impôts taxes et assimilés	3 963	3 963		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369	2 927 369		
Groupe et associés	59 513 041	1 160 592		58 352 449
Autres dettes	255 896	255 896		
TOTAL	63 790 274	5 359 832		58 430 442

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	3 689 091
Total	3 689 091

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	880 066
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	292 564
Dettes fiscales et sociales	3 963
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369
Autres dettes	255 896
Total	4 359 859

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	61
Total	61

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	59 513 041		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- 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	6 491 668
Total	6 491 668

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 491 668
Total	6 491 668

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	880 066	

- 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. Les travaux sont payés par la société à hauteur de 1 606 639 € Hors Taxes en travaux preneur et 1 755 995 € Hors Taxes (dont 362 634 € Hors Taxes de complément) en travaux bailleur.

En date du 31/12/2018, les travaux restants à payer s'élèvent à 48 758 € Hors Taxes.

Engagements reçus

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Cautiion bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 431 055
Total	1 431 055

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

La société Marignan fait partie du périmètre d'intégration fiscale de CNP ASSURANCES.

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

A ce titre, une provision d'Impôt sur les sociétés de 280 526 à est comptabilisée.

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
TERRAINS	74 364 703	74 364 703
21150000 TERRAIN	74 364 703	74 364 703
CONSTRUCTIONS	12 869 542	14 413 308
21311000 GROS OEUVRE	7 846 934	7 846 934
21312000 AGENCEMENTS	6 583 660	6 583 660
21313000 FACADES	2 076 385	2 076 385
21314000 TOIT	2 141 096	2 141 096
21351000 IGT	10 448 461	10 428 364
28131000 AMORTISSEMENT GROS OEUVRE	1 313 667	1 153 587
28132000 AMORTISSEMENTS AGENCEMENT	5 648 519	5 355 143
28133000 AMORTISSEMENTS FACADES	520 954	482 843
28134000 AMORTISSEMENT TOIT	801 621	703 946
28135100 AMORTISSEMENTS IGT	7 942 234	6 967 613
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	5 798 260	2 720 408
23130000 IMMO EN COURS	5 798 260	2 720 408
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	58 329	58 329
27510000 DEPOTS VERSES	58 329	58 329
Total II	93 090 834	91 556 747
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 786 513	4 789 284
41100000 CLIENTS	79 881	252 050
41610000 CLIENTS DOUTEUX	107 033	107 033
41820000 CLT - FAE	3 689 091	4 519 693
49110000 PROV POUR DEPRECIATION CLIENTS	89 493	89 493
AUTRES CREANCES	2 299 633	1 293 204
40100000 FOURNISSEURS		19 998
44562000 TVA DEDUCTIBLE S/IMMO	1 800	
44567000 CREDIT DE TVA A REPORTER	36 007	62 193
44572000 TVA COLLECTEE 20%	10 852	
44586000 TVA S/ FNP	32 082	79 455
44586100 TVA SUR FNP (CORPORATE)	14 330	9 047
44586400 TVA SUR FNP IMMO	66 531	2 929
44586500 TVA SUR FNP IMMO (CORPORATE)	421 364	299 939
44587000 TVA S/ FAE FONCIA	42 649	42 964
46760000 COMPTE LIAISON - FONCIA	1 674 017	776 679
DISPONIBILITES	5 301 413	6 994 340
51210000 SOCIETE GENERALE	3 498 905	2 467 675
51230000 SOCIETE GENERALE - CAT	1 802 508	4 503 007
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR		23 658
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	61	
48600000 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	61	
Total III	11 387 620	13 076 828

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
TOTAL GÉNÉRAL	104 478 453	104 633 575

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
CAPITAL	31 291 001	31 291 001
10130000 CAPITAL	31 291 001	31 291 001
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT	6 700 000	6 700 000
10410000 PRIME D'EMISSION	6 700 000	6 700 000
RESERVE LEGALE	216 928	90 336
10610000 RESERVE LEGALE	216 928	90 336
REPORT A NOUVEAU	53 793	151 835
11000000 REPORT A NOUVEAU	53 793	151 835
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	2 423 706	2 531 830
Total I	40 685 428	40 765 002
CONCOURS BANCAIRES COURANTS	2 751	
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR	2 751	
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	59 591 034	60 429 031
16500000 DEPDT DE GARANTIE FACTURE		549
16510000 DEPOTS DE GARANTIE	77 993	76 033
45510000 C/C CNP ASSURANCES	58 352 449	60 145 071
45510100 C/C INTEGRATION FISCALE	280 526	
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES	880 066	207 378
DETTE FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	365 405	549 852
40100000 FOURNISSEURS	72 841	
40810000 FOURNISSEUR FNP	206 582	495 567
40820000 FOURNISSEUR FNP (CORPORATE)	85 982	54 284
DETTE FISCALES ET SOCIALES	650 570	814 699
44562100 TVA DEDUCTIBLE S/IMMO (PM)	12 492	32
44566000 TVA DEDUCTIBLE S/ ABS	19 266	25 952
44572000 TVA COLLECTEE 20%		27 947
44587100 TVA/ FAE CORPORATE	614 849	753 282
44860000 ETAT CHARGES A PAYER	3 963	7 485
DETTE SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHES	2 927 369	1 817 206
40840000 FOURNISSEURS FNP SUR IMMO	399 184	17 573
40841000 FOURNISSEURS FNP IMMO (CORPOR)	2 528 185	1 799 633
AUTRES DETTES	255 896	257 786
41810000 CLT - FAE (FONCIA)	255 896	257 786
Total IV	63 793 025	63 868 573
TOTAL GÉNÉRAL	104 478 453	104 633 575

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	6 491 668	6 504 127
70611000 LOYERS IMMEUBLES	5 995 887	5 911 024
70612000 LOYERS PARKING	3 912	3 852
70810000 APPEL DE FONDS	815 705	887 346
70820000 REFACT TAXE FONCIERE	239 513	236 260
70830000 REFACT - TAXE BUREAUX	138 118	135 830
70840000 REFACT ASSURANCE	21 816	21 816
70850000 PROVISION REDDIT° CHARGES	31 114	168
70962200 FRANCHISE DE LOYER - ETALEMENT	692 168	692 168
Chiffre d'affaires NET	6 491 668	6 504 127
AUTRES PRODUITS	2	1
75800000 PRODUITS S/GESTION	2	1
Total des Produits d'exploitation	6 491 670	6 504 128
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	920 939	1 009 680
60610000 ELECTRICITE	25 490	6 103
60620000 GAZ	109 590	179 354
60630000 EAU	14 594	14 867
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	717	1 032
60641000 FOURNITURES ADMINIST (CORPO)	6 042	17
61300000 LOCATIONS	10 683	9 689
61520000 TRAVAUX ET REPARATIONS	97 123	129 355
61521000 ENTRETIEN ET REPARAT NR	1 260	64 200
61550000 MAINTENANCE (CLIM, VENTIL)		257
61560000 SECURITE INCENDIE	263 582	301 512
61600000 PRIME D'ASSURANCE	22 110	22 172
62260000 HONORAIRES FONCIA ADB	94 649	95 500
62264000 HONORAIRES - CAC	8 800	4 322
62264300 HONORAIRES EVALUATION	4 940	2 927
62267100 HONORAIRES - AM & PM	243 201	180 471
62268100 HONORAIRES - DIVERS	3 078	17
62268110 HONORAIRES DIVERS (CORPORATE)	3 793	
62270000 FRAIS ACTES ET CONTENTIEUX		588
62610000 FRAIS POSTAUX		100
62780000 FRAIS BANCAIRES	11 286	6 390
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	455 459	407 101
63511100 CET	56 234	32 340
63512000 TAXE FONCIERE	240 450	238 050
63512500 AUTRES IMPOTS LOCAUX	6 226	
63513000 TAXE BUREAUX	138 922	133 327
63580000 AUTRES TAXES RECUPERABLES	16 771	240
63780000 TAXES DIVERSES	3 144	3 144
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	1 563 863	1 561 729
68112000 DOTATIONS AUX AMDRT	1 563 863	1 561 729
AUTRES CHARGES	1	1
65800000 CHARGES S/GESTION	1	1

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
Total des Charges d'exploitation	2 940 262	2 978 511
Résultat d'exploitation	3 551 408	3 525 617
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	32 890	21 314
76810000 PRODUITS FINANCIERS	32 890	21 314
Total des Produits financiers	32 890	21 314
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	880 066	1 011 687
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	880 066	1 011 687
Total des Charges financières	880 066	1 011 687
Résultat financier	847 176	990 374
Résultat courant avant impôts	2 704 232	2 535 243
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION		3 413
67100000 CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 413
Total des Charges exceptionnelles		3 413
Résultat exceptionnel		3 413
IMPOTS SUR LES BENEFICES	280 526	
69500000 IS	280 526	
Total des produits	6 524 561	6 525 442
Total des charges	4 100 855	3 993 612
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	2 423 706	2 531 830

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Tableau de variation des capitaux propres

Libellé du compte	Solde ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution	Solde clôture
Capital versé	(31 291 001)	0	0	0	(31 291 001)
Prime d'émission	(6 700 000)	0	0	0	(6 700 000)
Report à nouveau	(151 835)	98 042	0	0	(53 793)
Réserve légale	(90 336)	(126 592)	0	0	(216 928)
Résultat de l'exercice	(2 531 830)	2 531 830	0	0	0
Total capitaux propres	(40 765 002)	2 503 280	0	0	(38 261 722)

Les capitaux propres sont passé de – 40 765 002 € à 40 685 428 € du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2018. Cette variation est due aux opérations suivantes :

- Affectation du résultat de l'exercice précédent de 2 531 830 €, conformément au procès-verbal des décisions de l'associé unique du 3 avril 2018,
- Formation du résultat de l'exercice 2018 à hauteur de 2 423 706 €.

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 16 AVRIL 2019**

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

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

I – A PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2018 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 2018 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 2018 ;
- 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 2018 lesquels font apparaître un bénéfice de 2.423.706 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 2.423.706 euros et compte tenu d'un report à nouveau de 53.793 euros, décide, sur la proposition du président, d'affecter ce résultat de la façon suivante :

- 121.185 euros à la Réserve légale ;
- 2.346.825 euros à la distribution d'un dividende ;
- 9.489 euros au compte Report à Nouveau.

Le dividende unitaire est donc de 0,075 euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social dans les plus brefs délais.

Le compte Report à Nouveau se trouvera ainsi porté à la somme de 9.489 euros.

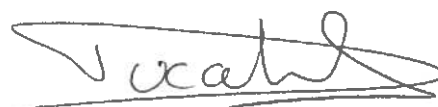
Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est rappelé que les sommes distribuées à titre de dividende au cours des trois derniers exercices ont été les suivantes :

Exercices	Dividendes distribués
2017	2.503.280 €
2016	1.564.550 €
2015	0 €

TROISIEME 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 2018)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

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 2018, 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.

*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.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 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.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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 cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

La note « Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues pour la valorisation des actifs immobiliers et leurs modalités de dépréciation.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans ces notes et leur correcte application. Nous avons par ailleurs vérifié la pertinence de l'information fournie en annexe.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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 22 mars 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



23-25 MARIGNAN SAS

11 Avenue de Friedland

75008 PARIS

COMPTES ANNUELS du 01/01/2018 au 31/12/2018

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 12
- <i>Détail bilan</i>	13 à 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 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 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	29 096 536	16 226 994	12 869 542	14 413 308
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	5 798 260		5 798 260	2 720 408
	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	109 317 828	16 226 994	93 090 834	91 556 747	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	3 876 006	89 493	3 786 513	4 789 284
	Autres créances	2 299 633		2 299 633	1 293 204
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5 301 413		5 301 413	6 994 340	
Charges constatées d'avance (3)	61		61		
Total III	11 477 112	89 493	11 387 620	13 076 828	
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)	120 794 940	16 316 487	104 478 453	104 633 575	

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

2 828 490

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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	216 928	90 336
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	53 793	151 835
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 423 706	2 531 830
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	40 685 428	40 765 002	
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	2 751	
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	59 591 034	60 429 031
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	365 405	549 852
	Dettes fiscales et sociales	650 570	814 699
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369	1 817 206	
Autres dettes	255 896	257 786	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	63 793 025	63 868 573
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	104 478 453	104 633 575	

(1) Dont à moins d'un an

5 359 833

3 646 920

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1	
	France	Exportation	Total	31/12/2017	12
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 491 668		6 491 668	6 504 127	
Chiffre d'affaires NET	6 491 668		6 491 668	6 504 127	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			2	1	
Autres produits					
Total des Produits d'exploitation (I)			6 491 670	6 504 128	
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 *			920 939	1 009 680	
Impôts, taxes et versements assimilés			455 459	407 101	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 563 863	1 561 729	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1	1	
Total des Charges d'exploitation (II)			2 940 262	2 978 511	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			3 551 408	3 525 617	
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 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 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)	32 890	21 314
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	32 890	21 314
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	880 066	1 011 687
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	880 066	1 011 687
2. Résultat financier (V-VI)	847 176	990 374
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	2 704 232	2 535 243
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)	280 526	
Total des produits (I+III+V+VII)	6 524 561	6 525 442
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 100 855	3 993 612
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 423 706	2 531 830

* 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

880 066 1 011 687
DENJEAN & ASSOCIES

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018.

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 2018-07 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.

Les principales méthodes utilisées sont décrites ci-dessous.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018-07. 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 01/01/2018 au 31/12/2018

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 2018 se solde par un bénéfice de 2 423 706 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 s'explique par :

- l'affectation d'une partie du bénéfice de l'exercice 2017 de la façon suivante :
 - . 2 503 280 € à la distribution d'un dividende
 - . 151 835 € en report à nouveau
 - . 90 336 € en réserve légale
- la formation du résultat de l'exercice de 2018.

H) Divers

Il a été comptabilisé dans les comptes une charge de 7 700 € au titre du commissariat aux comptes de 2018.

Ces honoraires sont facturés au titre du contrôle légal des comptes.

I) Disponibilités

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

- Banque Société Générale pour 3 498 904,69 €.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 1 802 508,43 €.

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

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- 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	10 428 364		20 097
Immobilisations corporelles en cours	2 720 408		3 097 949
TOTAL	106 161 549		3 118 046
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	106 219 878		3 118 046

	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.			10 448 461	
Immobilisations corporelles en cours	20 097	0	5 798 260	
TOTAL	20 097	0	109 259 499	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	20 097	0	109 317 828	

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	7 695 519	589 242		8 284 761
Installations générales agencements aménagements constr.	6 967 613	974 621		7 942 234
TOTAL	14 663 131	1 563 863		16 226 994
TOTAL GENERAL	14 663 131	1 563 863		16 226 994

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

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.	974 621				
TOTAL	1 563 863				
TOTAL GENERAL	1 563 863				

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	3 768 973	910 483	2 858 490
Taxe sur la valeur ajoutée	625 615	625 615	
Débiteurs divers	1 674 017	1 674 017	
Charges constatées d'avance	61	61	
TOTAL	6 234 028	3 317 209	2 916 819

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	77 993	0		77 993
Fournisseurs et comptes rattachés	365 405	365 405		
Taxe sur la valeur ajoutée	646 607	646 607		
Autres impôts taxes et assimilés	3 963	3 963		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369	2 927 369		
Groupe et associés	59 513 041	1 160 592		58 352 449
Autres dettes	255 896	255 896		
TOTAL	63 790 274	5 359 832		58 430 442

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	3 689 091
Total	3 689 091

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	880 066
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	292 564
Dettes fiscales et sociales	3 963
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 927 369
Autres dettes	255 896
Total	4 359 859

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance	Montant
Charges d'exploitation	61
Total	61

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	59 513 041		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

- 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	6 491 668
Total	6 491 668

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 491 668
Total	6 491 668

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	880 066	

- 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 MARIIGNAN (anciennement IREEF MARIIGNAN 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. Les travaux sont payés par la société à hauteur de 1 606 639 € Hors Taxes en travaux preneur et 1 755 995 € Hors Taxes (dont 362 634 € Hors Taxes de complément) en travaux bailleur.

En date du 31/12/2018, les travaux restants à payer s'élèvent à 48 758 € Hors Taxes.

Engagements reçus

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Cautions bancaires afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 431 055
Total	1 431 055

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

La société Marignan fait partie du périmètre d'intégration fiscale de CNP ASSURANCES.

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

A ce titre, une provision d'Impôt sur les sociétés de 280 526 € est comptabilisée.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018

Tableau de variation des capitaux propres

Libellé du compte	Solde ouverture	Affectation du résultat	Augmentation	Diminution	Solde clôture
Capital versé	(31 291 001)	0	0	0	(31 291 001)
Prime d'émission	(6 700 000)	0	0	0	(6 700 000)
Report à nouveau	(151 835)	98 042	0	0	(53 793)
Réserve légale	(90 336)	(126 592)	0	0	(216 928)
Résultat de l'exercice	(2 531 830)	2 531 830	0	0	0
Total capitaux propres	(40 765 002)	2 503 280	0	0	(38 261 722)

Les capitaux propres sont passé de – 40 765 002 € à 40 685 428 € du 31 décembre 2017 au 31 décembre 2018. Cette variation est due aux opérations suivantes :

- Affectation du résultat de l'exercice précédent de 2 531 830 €, conformément au procès-verbal des décisions de l'associé unique du 3 avril 2018,
- Formation du résultat de l'exercice 2018 à hauteur de 2 423 706 €.