

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 28/08/2020 sous le numéro de dépôt 63433

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 28-08-2020

N° DE DEPOT : 063433

N° GESTION : 2017B05065

N° SIREN : 518633995

DENOMINATION : 23-25 MARIGNAN SAS

ADRESSE : 11-13 Avenue de Friedland 75008 PARIS

MILLESIME : 2019

**23 25 MARIGNAN SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

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

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

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

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

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

### Estimations comptables

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

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



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

Mathilde Hauswirth

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains	74 364 702.60		74 364 702.60	74 364 702.60
	Constructions	29 096 536.20	17 579 183.81	11 517 352.39	12 869 542.02
	Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours	6 961 752.32		6 961 752.32	5 798 260.12	
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières (2)</b>					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329.00		58 329.00	58 329.00	
<b>Total II</b>	110 481 320.12	17 579 183.81	92 902 136.31	93 090 833.74	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>				
	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				
<b>Créances (3)</b>					
Clients et comptes rattachés	2 915 549.70	89 492.56	2 826 057.14	3 786 513.14	
Autres créances	1 988 453.23		1 988 453.23	2 299 632.70	
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 430 460.69		4 430 460.69	5 301 413.12	
Charges constatées d'avance (3)				60.59	
<b>Total III</b>	9 334 463.62	89 492.56	9 244 971.06	11 387 619.55	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	119 815 783.74	17 668 676.37	102 147 107.37	104 478 453.29	

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

1 996 400.00  
DENJEAN & ASSOCIES

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2019 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2018 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 31 291 001 ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	31 291 001.00 6 700 000.00	31 291 001.00 6 700 000.00
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale	338 113.00	216 928.00
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	9 489.41	53 793.41
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	2 685 137.10	2 423 705.89
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	<b>Total I</b>	41 023 740.51	40 685 428.30
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	<b>Total II</b>		
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	<b>Total III</b>		
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		2 750.58
	Concours bancaires courants		59 591 034.15
	Emprunts et dettes financières diverses	57 211 160.21	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	305 753.43	365 404.95	
Dettes fiscales et sociales	788 652.79	650 569.59	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785.15	2 927 369.43	
Autres dettes	286 015.28	255 896.29	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total IV</b>	61 123 366.86	63 793 024.99
	Ecart de conversion passif (V)		
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	102 147 107.37	104 478 453.29

(1) Dont à moins d'un an

4 686 556.86

5 359 833.00

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 489 638.62		6 489 638.62	6 491 668.23	
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	6 489 638.62		6 489 638.62	6 491 668.23	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			0.73	2.04	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			6 489 639.35	6 491 670.27	
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
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 *			1 036 001.92	920 939.11	
Impôts, taxes et versements assimilés			461 667.57	455 458.87	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 352 189.63	1 563 863.00	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1.92	1.48	
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			2 849 861.04	2 940 262.46	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			3 639 778.31	3 551 407.81	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019	Exercice N-1 31/12/2018
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	8 418.07	32 890.37
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total V</b>	8 418.07	32 890.37
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	774 350.28	880 066.29
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>	774 350.28	880 066.29
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	765 932.21	847 175.92
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	2 873 846.10	2 704 231.89
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	130 000.00	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>	130 000.00	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total VIII</b>		
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	130 000.00	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	318 709.00	280 526.00
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	6 628 057.42	6 524 560.64
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	3 942 920.32	4 100 854.75
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	2 685 137.10	2 423 705.89

\* 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

774 350.00    880 066.00  
DENJEAN & ASSOCIES

## **ANNEXE**

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 147 107 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 6 489 639 euros et dégagant un bénéfice de 2 685 137 euros.

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

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

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Néant

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SAS 23-25 Marignan, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

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

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 27/03/2007 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### **Permanence des méthodes**

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

## **ANNEXE**

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

### **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.

#### **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 des durées d'utilisation prévues suivantes :

- 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

## **ANNEXE**

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

recouvrabilité.

### **D) Etat des créances et des dettes**

Voir tableaux pages suivantes.

### **E) Mouvements de l'actif immobilisé**

Voir tableaux pages suivantes.

### **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 2019 se solde par un bénéfice de 2 685 137 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2019 s'explique par :

- l'affectation de -44 304 euros en report à nouveau,
- l'affectation de 121 185 euros en réserve légale,
- la distribution d'un dividende de 2 346 825 euros,
- la formation du résultat de l'exercice de 2019.

### **H) Honoraires des commissaires aux comptes**

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

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

### **I) Disponibilités**

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

- Banque Société Générale pour 2 928 668 €.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 1 501 760 €.

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

**ANNEXE**

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

**- 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	10 448 461		
Immobilisations corporelles en cours	5 798 260		1 163 492
<b>TOTAL</b>	<b>109 259 499</b>		<b>1 163 492</b>
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
<b>TOTAL</b>	<b>58 329</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>109 317 828</b>		<b>1 163 492</b>

	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		0	6 961 752	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>110 422 991</b>	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
<b>TOTAL</b>			<b>58 329</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0</b>	<b>110 481 320</b>	

**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	8 284 761	543 446	0	8 828 206
Installations générales agencements aménagements constr.	7 942 234	808 744	0	8 750 977
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 994</b>	<b>1 352 190</b>	<b>0</b>	<b>17 579 184</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 226 994</b>	<b>1 352 190</b>	<b>0</b>	<b>17 579 184</b>

**ANNEXE**

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

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	543 446				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	808 744				
<b>TOTAL</b>	<b>1 352 190</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 352 190</b>				

**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
<b>TOTAL</b>	<b>89 493</b>				<b>89 493</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 493</b>				<b>89 493</b>

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	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	2 808 517	870 446	1 938 071
Taxe sur la valeur ajoutée	553 731	553 731	
Débiteurs divers	1 434 722	1 434 722	
<b>TOTAL</b>	<b>4 962 332</b>	<b>2 965 932</b>	<b>1 996 400</b>

<b>Etat des dettes</b>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	84 361	0		84 361
Fournisseurs et comptes rattachés	305 753	305 753		
Impôts sur les bénéfices	318 709	318 709		
Taxe sur la valeur ajoutée	462 957	462 957		
Autres impôts taxes et assimilés	6 987	6 987		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785	2 531 785		
Groupe et associés	57 126 799	774 350		56 352 449
Autres dettes	286 015	286 015		
<b>TOTAL</b>	<b>61 123 367</b>	<b>4 686 557</b>		<b>56 436 810</b>
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 000 000			

**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	2 768 673
Disponibilités	33
<b>Total</b>	<b>2 768 705</b>

**ANNEXE**

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

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	774 350
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264 576
Dettes fiscales et sociales	6 987
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785
Autres dettes	286 015
<b>Total</b>	<b>3 863 712</b>

**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	57 126 799		

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	38 261 722
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 423 706
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	40 685 428
<b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	40 685 428
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Autres variations	338 312
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	41 023 740
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>338 312</b>
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	2 346 825-
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	<b>2 685 137</b>

**ANNEXE**

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -****Ventilation du chiffre d'affaires net**

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	6 489 639
Total	6 489 639

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 489 639
Total	6 489 639

**Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	774 350	8 418
Dont entreprises liées	774 350	

**- 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 MARGNAN (anciennement IREEF MARGNAN 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 31/12/2019, les travaux restants à payer s'élèvent à 25 458 € Hors Taxes.

La première tranche des travaux preneur étant achevée, la société a procédé au versement d'un montant de 758 256 € Hors Taxes au preneur. Ce montant de travaux étant immobilisé chez le preneur.

**ANNEXE**

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

Engagements reçus

Caution 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 318 709 € est comptabilisée.

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

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels - Indemnité cession bail	130 000	
Total	130 000	

**23-25 MARIGNAN SAS**  
Société par actions simplifiée au capital de 31.291.001 euros  
Siège social : 11-13 avenue de Friedland – 75008 Paris  
518 633 995 R.C.S Paris  
(la « Société »)

---

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

---

L'an deux mille vingt,  
le 22 avril,  
à 16 heures 45, au siège social,

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

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

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

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

**I – A PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

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

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

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

**II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :**

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

**PREMIERE DECISION**

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

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

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

**DEUXIEME DECISION**

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élevant à 2.685.137 euros, de la manière suivante :

- à la dotation de la réserve légale pour.....134.257 euros  
 - à titre de dividendes à l'associé unique pour.....2.503.280 euros  
 - le solde au compte « Report à nouveau » pour.....57.089 euros

Soit.....2.694.626 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,080 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

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

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

<b>Exercice</b>	<b>Dividendes distribués</b>	<b>Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%</b>	<b>Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%</b>
du 01/01/2018 au 31/12/2018	2.346.825 €	0 €	2.346.825 €
du 01/01/2017 au 31/12/2017	2.503.280 €	0 €	2.503.280 €
du 01/01/2016 au 31/12/2016	1.564.550 €	0 €	1.564.550 €

**TROISIEME DECISION**

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

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

Une convention de compte-courant d'associé rémunérée, en date du 19 mars 2015, au titre de laquelle la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à mettre à la disposition de la Société une somme en principal de 85.238.705,60 € ; à la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 56.352.449 € en principal et les intérêts courus versés s'élevaient à 774.350 €.

Au titre de la convention d'intégration en date du 16 juin 2016, la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à supporter personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés de la Société, et la contribution sociale afférentes aux bénéfices réalisés par la Société ; Au titre de l'exercice écoulé, la Société a versé à la société « CNP ASSURANCES », une somme de 318.709 €.

- avec la société « DTZ INVESTORS FRANCE », société exerçant les fonctions de Présidente :

Une convention d'asset management : au cours de l'exercice écoulé, la Société a versé à la société « DTZ INVESTORS FRANCE » une somme de 174.341 € au titre de ladite convention.

**QUATRIEME DECISION**

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

\*\*\*

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

---

*Associé Unique*

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

---

*Le Président*

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

**DocuSigned by:**



D9B21747787444D...

**DocuSigned by:**



ECD30FA72786448...

**23 25 MARIGNAN SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2019)**

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

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

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

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

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

### Estimations comptables

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

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

## **Vérifications spécifiques**

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

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

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 3 avril 2020

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



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

Mathilde Hauswirth

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<b>Immobilisations incorporelles</b>				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	<b>Immobilisations corporelles</b>				
	Terrains	74 364 702.60		74 364 702.60	74 364 702.60
	Constructions	29 096 536.20	17 579 183.81	11 517 352.39	12 869 542.02
	Installations techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours	6 961 752.32		6 961 752.32	5 798 260.12	
Avances et acomptes					
<b>Immobilisations financières (2)</b>					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329.00		58 329.00	58 329.00	
<b>Total II</b>	110 481 320.12	17 579 183.81	92 902 136.31	93 090 833.74	
ACTIF CIRCULANT	<b>Stocks et en cours</b>				
	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				
<b>Créances (3)</b>					
Clients et comptes rattachés	2 915 549.70	89 492.56	2 826 057.14	3 786 513.14	
Autres créances	1 988 453.23		1 988 453.23	2 299 632.70	
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 430 460.69		4 430 460.69	5 301 413.12	
Charges constatées d'avance (3)				60.59	
<b>Total III</b>	9 334 463.62	89 492.56	9 244 971.06	11 387 619.55	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b>	119 815 783.74	17 668 676.37	102 147 107.37	104 478 453.29	

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

1 996 400.00  
DENJEAN & ASSOCIES

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2019 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2018 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital (Dont versé : 31 291 001 ) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	31 291 001.00 6 700 000.00	31 291 001.00 6 700 000.00
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale	338 113.00	216 928.00
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	9 489.41	53 793.41
	<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	2 685 137.10	2 423 705.89
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	<b>Total I</b>	41 023 740.51	40 685 428.30
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	<b>Total II</b>		
<b>PROVISIONS</b>	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	<b>Total III</b>		
<b>DETTES (I)</b>	<b>Dettes financières</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		2 750.58
	Emprunts et dettes financières diverses	57 211 160.21	59 591 034.15
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	305 753.43	365 404.95	
Dettes fiscales et sociales	788 652.79	650 569.59	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785.15	2 927 369.43	
Autres dettes	286 015.28	255 896.29	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total IV</b>	61 123 366.86	63 793 024.99
	Ecarts de conversion passif (V)		
	<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	102 147 107.37	104 478 453.29

(1) Dont à moins d'un an

4 686 556.86

5 359 833.00

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019 12			Exercice N-1 31/12/2018 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 489 638.62		6 489 638.62	6 491 668.23	
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	6 489 638.62		6 489 638.62	6 491 668.23	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			0.73	2.04	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			6 489 639.35	6 491 670.27	
<b>Charges d'exploitation (2)</b>					
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 *			1 036 001.92	920 939.11	
Impôts, taxes et versements assimilés			461 667.57	455 458.87	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 352 189.63	1 563 863.00	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			1.92	1.48	
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			2 849 861.04	2 940 262.46	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			3 639 778.31	3 551 407.81	
<b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2019	Exercice N-1 31/12/2018
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	8 418.07	32 890.37
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total V</b>	8 418.07	32 890.37
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	774 350.28	880 066.29
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>	774 350.28	880 066.29
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	765 932.21	847 175.92
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	2 873 846.10	2 704 231.89
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	130 000.00	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>	130 000.00	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
<b>Total VIII</b>		
<b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>	130 000.00	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	318 709.00	280 526.00
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	6 628 057.42	6 524 560.64
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	3 942 920.32	4 100 854.75
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	2 685 137.10	2 423 705.89

\* 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

774 350.00    880 066.00  
DENJEAN & ASSOCIES

## **ANNEXE**

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 147 107 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 6 489 639 euros et dégagant un bénéfice de 2 685 137 euros.

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

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

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

Néant

### **EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de la SAS 23-25 Marignan, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

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

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 27/03/2007 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

#### **Permanence des méthodes**

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

## **ANNEXE**

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

### **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.

#### **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 des durées d'utilisation prévues suivantes :

- 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

## **ANNEXE**

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

recouvrabilité.

### **D) Etat des créances et des dettes**

Voir tableaux pages suivantes.

### **E) Mouvements de l'actif immobilisé**

Voir tableaux pages suivantes.

### **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 2019 se solde par un bénéfice de 2 685 137 €.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2019 s'explique par :

- l'affectation de -44 304 euros en report à nouveau,
- l'affectation de 121 185 euros en réserve légale,
- la distribution d'un dividende de 2 346 825 euros,
- la formation du résultat de l'exercice de 2019.

### **H) Honoraires des commissaires aux comptes**

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

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

### **I) Disponibilités**

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

- Banque Société Générale pour 2 928 668 €.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 1 501 760 €.

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

**ANNEXE**

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

**- 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	10 448 461		
Immobilisations corporelles en cours	5 798 260		1 163 492
<b>TOTAL</b>	<b>109 259 499</b>		<b>1 163 492</b>
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
<b>TOTAL</b>	<b>58 329</b>		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>109 317 828</b>		<b>1 163 492</b>

	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		0	6 961 752	
<b>TOTAL</b>		<b>0</b>	<b>110 422 991</b>	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
<b>TOTAL</b>			<b>58 329</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>0</b>	<b>110 481 320</b>	

**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	8 284 761	543 446	0	8 828 206
Installations générales agencements aménagements constr.	7 942 234	808 744	0	8 750 977
<b>TOTAL</b>	<b>16 226 994</b>	<b>1 352 190</b>	<b>0</b>	<b>17 579 184</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 226 994</b>	<b>1 352 190</b>	<b>0</b>	<b>17 579 184</b>

**ANNEXE**

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

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	543 446				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	808 744				
<b>TOTAL</b>	<b>1 352 190</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 352 190</b>				

**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
<b>TOTAL</b>	<b>89 493</b>				<b>89 493</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>89 493</b>				<b>89 493</b>

**Etat des échéances des créances et des dettes**

<b>Etat des créances</b>	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	2 808 517	870 446	1 938 071
Taxe sur la valeur ajoutée	553 731	553 731	
Débiteurs divers	1 434 722	1 434 722	
<b>TOTAL</b>	<b>4 962 332</b>	<b>2 965 932</b>	<b>1 996 400</b>

<b>Etat des dettes</b>	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	84 361	0		84 361
Fournisseurs et comptes rattachés	305 753	305 753		
Impôts sur les bénéfices	318 709	318 709		
Taxe sur la valeur ajoutée	462 957	462 957		
Autres impôts taxes et assimilés	6 987	6 987		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785	2 531 785		
Groupe et associés	57 126 799	774 350		56 352 449
Autres dettes	286 015	286 015		
<b>TOTAL</b>	<b>61 123 367</b>	<b>4 686 557</b>		<b>56 436 810</b>
Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 000 000			

**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	2 768 673
Disponibilités	33
<b>Total</b>	<b>2 768 705</b>

**ANNEXE**

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

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	774 350
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264 576
Dettes fiscales et sociales	6 987
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 531 785
Autres dettes	286 015
<b>Total</b>	<b>3 863 712</b>

**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	57 126 799		

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	38 261 722
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 423 706
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	40 685 428
<b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	40 685 428
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Autres variations	338 312
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	41 023 740
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	<b>338 312</b>
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	2 346 825-
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	<b>2 685 137</b>

**ANNEXE**

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -****Ventilation du chiffre d'affaires net**

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	6 489 639
Total	6 489 639

Répartition par secteur géographique	Montant
France	6 489 639
Total	6 489 639

**Charges et produits financiers concernant les entreprises liées**

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	774 350	8 418
Dont entreprises liées	774 350	

**- 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 MARGNAN (anciennement IREEF MARGNAN 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 31/12/2019, les travaux restants à payer s'élèvent à 25 458 € Hors Taxes.

La première tranche des travaux preneur étant achevée, la société a procédé au versement d'un montant de 758 256 € Hors Taxes au preneur. Ce montant de travaux étant immobilisé chez le preneur.

**ANNEXE**

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

Engagements reçus

Caution 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 318 709 € est comptabilisée.

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

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels - Indemnité cession bail	130 000	
Total	130 000	