

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 20/05/2021 sous le numéro de dépôt 35693

**23 25 MARIGNAN SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

A l'associé unique  
**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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](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 et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **Justification des appréciations**

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

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

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

### Estimations comptables

La note 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.

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	29 096 536	18 106 987	10 989 549	11 517 352
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	6 961 752		6 961 752	6 961 752
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		58 329	58 329	
<b>Total II</b>	110 481 320	18 106 987	92 374 333	92 902 136	
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	2 116 769	89 493	2 027 277	2 826 057
	Autres créances	2 713 487		2 713 487	1 988 453
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5 368 009		5 368 009	4 430 461	
Charges constatées d'avance (3)					
<b>Total III</b>	10 198 265	89 493	10 108 772	9 244 971	
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>	120 679 585	18 196 479	102 483 106	102 147 107	

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

1 938 071

DENJEAN &amp; ASSOCIES

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2020 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2019 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	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		
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale	472 370	338 113
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	57 090	9 489	
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>3 492 790</b>	<b>2 685 137</b>	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total I</b>	<b>42 013 250</b>	<b>41 023 741</b>	
<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		
	Emprunts et dettes financières diverses	56 545 517	57 211 160
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433	305 753	
Dettes fiscales et sociales	384 720	788 653	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185	2 531 785	
Autres dettes		286 015	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total IV</b>	<b>60 469 856</b>	<b>61 123 367</b>
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>102 483 106</b>	<b>102 147 107</b>	

(1) Dont à moins d'un an

5 032 024

4 686 557

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	7 092 780		7 092 780	6 489 639	
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	7 092 780		7 092 780	6 489 639	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			3	1	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			7 092 783	6 489 639	
<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 *			1 466 272	1 036 002	
Impôts, taxes et versements assimilés			500 488	461 668	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			527 803	1 352 190	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	2	
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			2 494 562	2 849 861	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			4 598 221	3 639 778	
<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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12
<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)	2 254	8 418
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>	2 254	8 418
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	673 321	774 350
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>	673 321	774 350
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	671 067	765 932
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	3 927 154	2 873 846
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		130 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>		130 000
<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
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	434 364	318 709
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	7 095 037	6 628 057
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	3 602 247	3 942 920
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	3 492 790	2 685 137

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DENJEAN & ASSOCIES 673 321

774 350

## **ANNEXE**

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 483 106 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7 092 780 euros et dégagant un bénéfice de 3 492 790 euros.

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

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

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

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

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

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

Néant

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

(PCG Art. 831-1/1)

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

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

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

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

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

## **ANNEXE**

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

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.

### **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.

## **ANNEXE**

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

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.

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

### **C) Comptabilisation des loyers**

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### **D) Créances**

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

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

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

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

Voir tableaux pages suivantes.

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

Voir tableaux pages suivantes.

### **G) Engagement retraite**

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

### **H) Affectation du résultat**

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par un bénéfice de 3 492 790 euros.

## **ANNEXE**

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2020 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de 3 492 790 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2019 de la manière suivante:
  - l'affectation de 47 600 euros en report à nouveau,
  - l'affectation de 134 257 euros en réserve légale,
  - la distribution d'un dividende de 2 503 280 euros.

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

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 4 330 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 330 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.

### **J) Disponibilités**

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

- Banque Société Générale pour 2 863 962 euros.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 2 504 019 euros.

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

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

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

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

**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	8 828 206	365 118		9 193 324
Installations générales agencements aménagements constr.	8 750 977	162 685		8 913 662
<b>TOTAL</b>	17 579 184	527 803		18 106 987
<b>TOTAL GENERAL</b>	17 579 184	527 803		18 106 987

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	365 118				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	162 685				
<b>TOTAL</b>	527 803				
<b>TOTAL GENERAL</b>	527 803				

**ANNEXE**

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

**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	2 009 736	71 665	1 938 071
Taxe sur la valeur ajoutée	652 786	652 786	
Débiteurs divers	2 060 701	2 060 701	
TOTAL	4 888 585	2 892 185	1 996 400

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	85 383	0		85 383
Fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433	1 011 433		
Taxe sur la valeur ajoutée	369 260	369 260		
Autres impôts taxes et assimilés	15 460	15 460		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185	2 528 185		
Groupe et associés	56 460 134	1 107 685		55 352 449
TOTAL	60 469 856	5 032 024		55 437 832
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 000 000			

**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	1 948 863
Disponibilités	27
Total	1 948 890

**ANNEXE**

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

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	673 321
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433
Dettes fiscales et sociales	15 460
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185
Total	4 228 400

**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	56 460 134		

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	38 338 604
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 685 137
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	41 023 741
<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	41 023 741
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	181 857
Autres variations	807 652
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	42 013 250
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	989 509
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	989 509

**ANNEXE**

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

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

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	7 092 780
Total	7 092 780

Répartition par secteur géographique	Montant
France	7 092 780
Total	7 092 780

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

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	673 321	2 254
Dont entreprises liées	673 321	

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

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 489 779
Garantie à première demande	110 000
Total	1 599 779

**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 434 364 € est comptabilisée.

## **ANNEXE**

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

### **- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -**

#### **Produits et charges exceptionnels**

(PCG Art. 831-2/13)

Néant

**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 20 AVRIL 2021**

---

L'an deux mille vingt-et-un,  
Le 20 avril, à 10 heures 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 « **PWC** », 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 SUIIT :**

Le Président a établi et arrêté les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ainsi que le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé lequel mentionne les éventuels impacts du Covid-19 sur la Société.

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

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2020, le rapport de gestion du Président et le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels ont été adressés à l'Associé Unique.

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

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2020 ;
- Approbations desdits rapports et des comptes ; Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce et décision y afférente ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

**PREMIERE DECISION**

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

clos le 31 décembre 2020, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

### **DEUXIEME DECISION**

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 3.549.880 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à 3.492.790 euros, comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour.....174.640 euros  
 - le solde au compte « Report à nouveau » pour .....3.318.150 euros  
 (qui après affectation s'élèvera à 3.375.240 euros)  
 Soit.....3.492.790 euros

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, 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 01/01/2019 au 31/12/2019	2.503.280 €	0 €	2.503.280 €
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 €

### **TROISIEME DECISION**

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

L'Associé Unique prend acte que des conventions conclues sous un exercice antérieur 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 55.352.449,11 euros en principal et les intérêts courus versés s'élevaient à 673.320,99 euros.

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 434.364 euros.

- 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 173.191,96 euros 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.

DocuSigned by:  
  
D9B21747787444D...

---

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

DocuSigned by:  
  
ECD30FA72786448...

---

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

**23 25 MARIGNAN SAS**

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**



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

**(Exercice clos le 31 décembre 2020)**

A l'associé unique  
**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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

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

---

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex  
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, [www.pwc.fr](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 et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

## **Justification des appréciations**

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

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

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

### Estimations comptables

La note 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.

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 19 avril 2021

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

**BILAN ACTIF**

ACTIF		Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	<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	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	29 096 536	18 106 987	10 989 549	11 517 352
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	6 961 752		6 961 752	6 961 752
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		58 329	58 329	
<b>Total II</b>	110 481 320	18 106 987	92 374 333	92 902 136	
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	2 116 769	89 493	2 027 277	2 826 057
	Autres créances	2 713 487		2 713 487	1 988 453
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	5 368 009		5 368 009	4 430 461	
Charges constatées d'avance (3)					
<b>Total III</b>	10 198 265	89 493	10 108 772	9 244 971	
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>	120 679 585	18 196 479	102 483 106	102 147 107	

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

1 938 071

DENJEAN &amp; ASSOCIES

**BILAN PASSIF**

<b>PASSIF</b>		<b>Exercice N</b> 31/12/2020 12	<b>Exercice N-1</b> 31/12/2019 12
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	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		
	<b>Réserves</b>		
	Réserve légale	472 370	338 113
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	57 090	9 489	
<b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>	<b>3 492 790</b>	<b>2 685 137</b>	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total I</b>	<b>42 013 250</b>	<b>41 023 741</b>	
<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		
	Emprunts et dettes financières diverses	56 545 517	57 211 160
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	<b>Dettes d'exploitation</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433	305 753	
Dettes fiscales et sociales	384 720	788 653	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185	2 531 785	
Autres dettes		286 015	
<b>Comptes de Régularisation</b>	Produits constatés d'avance (1)		
	<b>Total IV</b>	<b>60 469 856</b>	<b>61 123 367</b>
	Ecarts de conversion passif (V)		
<b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>	<b>102 483 106</b>	<b>102 147 107</b>	

(1) Dont à moins d'un an

5 032 024

4 686 557

**COMPTE DE RESULTAT**

	Exercice N 31/12/2020 12			Exercice N-1 31/12/2019 12	
	France	Exportation	Total		
<b>Produits d'exploitation (1)</b>					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	7 092 780		7 092 780	6 489 639	
<b>Chiffre d'affaires NET</b>	7 092 780		7 092 780	6 489 639	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges					
Autres produits			3	1	
<b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>			7 092 783	6 489 639	
<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 *			1 466 272	1 036 002	
Impôts, taxes et versements assimilés			500 488	461 668	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			527 803	1 352 190	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			0	2	
<b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>			2 494 562	2 849 861	
<b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>			4 598 221	3 639 778	
<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 31/12/2020 12	Exercice N-1 31/12/2019 12
<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)	2 254	8 418
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>	2 254	8 418
<b>Charges financières</b>		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	673 321	774 350
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total VI</b>	673 321	774 350
<b>2. Résultat financier (V-VI)</b>	671 067	765 932
<b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>	3 927 154	2 873 846
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		130 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
<b>Total VII</b>		130 000
<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
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	434 364	318 709
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	7 095 037	6 628 057
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	3 602 247	3 942 920
<b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>	3 492 790	2 685 137

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

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

DENJEAN & ASSOCIES 673 321

774 350

## **ANNEXE**

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 483 106 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 7 092 780 euros et dégagant un bénéfice de 3 492 790 euros.

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

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

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

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

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

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

Néant

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

(PCG Art. 831-1/1)

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

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

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

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

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

## **ANNEXE**

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

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.

### **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.

## **ANNEXE**

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

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.

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

### **C) Comptabilisation des loyers**

Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### **D) Créances**

Les créances clients se composent de créances issues de la gestion locative des actifs. Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine.

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

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

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

Voir tableaux pages suivantes.

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

Voir tableaux pages suivantes.

### **G) Engagement retraite**

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

### **H) Affectation du résultat**

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020 se solde par un bénéfice de 3 492 790 euros.

## **ANNEXE**

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2020 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de 3 492 790 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2019 de la manière suivante:
  - l'affectation de 47 600 euros en report à nouveau,
  - l'affectation de 134 257 euros en réserve légale,
  - la distribution d'un dividende de 2 503 280 euros.

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

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 4 330 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 330 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.

### **J) Disponibilités**

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

- Banque Société Générale pour 2 863 962 euros.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 2 504 019 euros.

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

**- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

**ANNEXE**

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

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

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

**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	8 828 206	365 118		9 193 324
Installations générales agencements aménagements constr.	8 750 977	162 685		8 913 662
<b>TOTAL</b>	17 579 184	527 803		18 106 987
<b>TOTAL GENERAL</b>	17 579 184	527 803		18 106 987

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	365 118				
Instal.générales agenc.aménag.constr.	162 685				
<b>TOTAL</b>	527 803				
<b>TOTAL GENERAL</b>	527 803				

**ANNEXE**

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

**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	2 009 736	71 665	1 938 071
Taxe sur la valeur ajoutée	652 786	652 786	
Débiteurs divers	2 060 701	2 060 701	
TOTAL	4 888 585	2 892 185	1 996 400

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	85 383	0		85 383
Fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433	1 011 433		
Taxe sur la valeur ajoutée	369 260	369 260		
Autres impôts taxes et assimilés	15 460	15 460		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185	2 528 185		
Groupe et associés	56 460 134	1 107 685		55 352 449
TOTAL	60 469 856	5 032 024		55 437 832
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 000 000			

**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	1 948 863
Disponibilités	27
Total	1 948 890

**ANNEXE**

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

**Charges à payer**

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	673 321
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 011 433
Dettes fiscales et sociales	15 460
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 528 185
Total	4 228 400

**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	56 460 134		

**Variation des capitaux propres**

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	38 338 604
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	2 685 137
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	41 023 741
<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	41 023 741
<b>Variation en cours d'exercice</b>	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	181 857
Autres variations	807 652
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	42 013 250
<b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>	989 509
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
<b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b>	989 509

**ANNEXE**

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

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

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	7 092 780
Total	7 092 780

Répartition par secteur géographique	Montant
France	7 092 780
Total	7 092 780

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

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	673 321	2 254
Dont entreprises liées	673 321	

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

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 489 779
Garantie à première demande	110 000
Total	1 599 779

**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 434 364 € est comptabilisée.

## **ANNEXE**

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

### **- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -**

#### **Produits et charges exceptionnels**

(PCG Art. 831-2/13)

Néant