

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2017 B 05065
Numéro SIREN : 518 633 995
Nom ou dénomination : 23-25 MARIGNAN SAS

Ce dépôt a été enregistré le 13/05/2022 sous le numéro de dépôt 46656

23 25 MARIGNAN SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'associé unique
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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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

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

Justification des appréciations

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

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

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

Estimations comptables

La note 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 15 mars 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

23-25 MARIGNAN SAS

11 Avenue de Friedland

75008 PARIS

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 14
- <i>Détail bilan</i>	15 et 16
- <i>Détail Compte de résultat</i>	17 et 18

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	32 863 030	19 213 663	13 649 367	10 989 549
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	1 889 004		1 889 004	6 961 752
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	109 175 066	19 213 663	89 961 403	92 374 333	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	1 503 277		1 503 277	2 027 277
	Autres créances	1 259 861		1 259 861	2 713 487
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	10 120 165		10 120 165	5 368 009	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	12 883 303		12 883 303	10 108 772	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	122 058 369	19 213 663	102 844 706	102 483 106	

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	647 009	472 370
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	3 375 240	57 090	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 401 766	3 492 790	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	44 415 016	42 013 250	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total II			
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	56 819 873	56 545 517
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 321 029	1 011 433	
Dettes fiscales et sociales	184 759	384 720	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 528 185	
Autres dettes	104 030		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	58 429 690	60 469 856
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	102 844 706	102 483 106	

(1) Dont à moins d'un an

2 991 084

5 032 024

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 747 346		6 747 346	7 092 780	
Chiffre d'affaires NET	6 747 346		6 747 346	7 092 780	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			89 493		
Autres produits			0		3
Total des Produits d'exploitation (I)			6 836 839	7 092 783	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 321 222	1 466 272	
Impôts, taxes et versements assimilés			523 004	500 488	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			716 129	527 803	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			89 318		0
Total des Charges d'exploitation (II)			2 649 673	2 494 562	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 187 166	4 598 221	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021	Exercice N-1 31/12/2020
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	2 505	2 254
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2 505	2 254
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	656 618	673 321
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	656 618	673 321
2. Résultat financier (V-VI)	654 113	671 067
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 533 053	3 927 154
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	450	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	450	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	407 089	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	407 089	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	406 639	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	724 648	434 364
Total des produits (I+III+V+VII)	6 839 794	7 095 037
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 438 028	3 602 247
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 401 766	3 492 790

* 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 656 618

673 321

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 844 706.33 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 6 747 346.21 Euros et dégagant un bénéfice de 2 401 765.96 Euros.

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

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Un avenant a été signé en mai 2021 avec le locataire Parisis. Cet avenant a prolongé la durée totale du bail de 3 années et a permis de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 4 mois. Le break initialement possible en 2022 a été retiré de commun accord. Les travaux de modernisation des cabines d'ascenseurs ont été réceptionnés (coûts : 60k€) ; la GTB a été modernisée (coût : 250 K€).

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

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

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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

ANNEXE

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

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

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.

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.

ANNEXE

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

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.

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.

Au 31 décembre 2021, la provision pour client douteux a été, intégralement, reprise pour un montant de 89 493 euros.

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

ANNEXE

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

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 2021 se solde par un bénéfice de 2 401 766 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2021 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de 2 401 766 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de la manière suivante:
 - l'affectation de 3 318 150 euros en report à nouveau,
 - l'affectation de 174 640 euros en réserve légale.

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 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 570 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 7 613 613 euros.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 2 506 524 euros.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

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

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	18 648 075		3 476 855
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 448 461		289 639
Immobilisations corporelles en cours	6 961 752		
TOTAL	110 422 991		3 766 494
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	110 481 320		3 766 494

	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			22 124 930	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 738 100	
Immobilisations corporelles en cours	5 072 748	0	1 889 004	
TOTAL	5 072 748	0	109 116 737	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	5 072 748	0	109 175 066	

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	9 193 324	906 174	0	10 099 498
Installations générales agencements aménagements constr.	8 913 662	200 502	0	9 114 165
TOTAL	18 106 987	1 106 676	0	19 213 663
TOTAL GENERAL	18 106 987	1 106 676	0	19 213 663

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	538 961		367 213		
Instal.générales agenc.aménag.constr.	177 168		23 334		
TOTAL	716 129		390 547		
TOTAL GENERAL	716 129		390 547		

ANNEXE

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

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	89 493		89 493		
TOTAL	89 493		89 493		
TOTAL GENERAL	89 493		89 493		
Dont dotations et reprises d'exploitation			89 493		

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

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Autres créances clients	1 503 277	1 503 277	
Taxe sur la valeur ajoutée	238 625	238 625	
Divers état et autres collectivités publiques	2 807	2 807	
Débiteurs divers	1 018 429	1 018 429	
TOTAL	2 821 467	2 763 138	58 329

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	86 157	0		86 157
Fournisseurs et comptes rattachés	1 321 029	1 321 029		
Taxe sur la valeur ajoutée	184 759	184 759		
Groupe et associés	56 733 716	1 381 267		55 352 449
Autres dettes	104 030	104 030		
TOTAL	58 429 690	2 991 084		55 438 606

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	1 394 536
Autres créances	2 807
Disponibilités	27
Total	1 397 371

Les créances clients et comptes rattachés concernent les factures à établir.

Les autres créances concernent le solde de CVAE.

Les disponibilités concernent les intérêts courus à recevoir.

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	656 618
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 237 329
Autres dettes	104 030
Total	1 997 977

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit concernent les intérêts courus sur comptes courant CNP Assurances.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés concernent les factures non parvenues fournisseurs.

Les autres dettes concernent les avoirs à établir.

Charges et produits constatés d'avance

Néant

ANNEXE

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

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	56 733 716		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	42 013 250
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	42 013 250
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	42 013 250
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, reserves, report a nouveau	3 492 790
Variation des provisions relevant des capitaux propres	1 091 024-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	44 415 016
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	2 401 766
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	2 401 766

ANNEXE

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

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

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	6 747 346
Total	6 747 346

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	6 747 346
Total	6 747 346

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	656 618	2 505
Dont entreprises liées	656 618	

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

Néant.

Engagements reçus

Cautions bancaires afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 583 662
Garantie à première demande	110 000
Total	1 693 662

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 724 648 € est comptabilisée.

ANNEXE

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

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Apurement dépôt de garantie EURAGONE	450	
Total	450	
Charges exceptionnelles		
- Amortissement ant. tvx étanchéité	16 541	
- Amortissement ant. tvx bailleur	367 213	
- Amortissement ant. tvx parking cour	21 912	
- Amortissement ant. tvx ascenseurs	1 422	
Total	407 088	

Dotations aux amortissements concernant l'exercice 2020.

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 31 MARS 2022**

L'an deux mille vingt-deux,
Le trente-et-un mars,
A 11 heures et trente minutes, au siège social,

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

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

La société « PricewaterhouseCoopers Audit », Commissaire aux comptes, 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 :

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

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

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2021 ;
- Approbations desdits rapports et des comptes ; Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce et décision y afférente ;
- Non-renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes de la Société « PricewaterhouseCoopers Audit » ;
- Nomination de la société « Mazars » en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2021, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

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

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 5.656.917,35 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice écoulé s'élevant à 2.401.765,96 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour..... 120.088,30 euros
(qui s'élèvera, après dotation, à 767.097,64 euros)
- le solde en compte « Report à nouveau » pour.....2.281.677,66 euros
(qui s'élèvera, après affectation, à 5.656.917,35 euros)

Soit..... 2.401.765,96 euros

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

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
du 01/01/2020 au 31/12/2020	0 €	0 €	0 €
du 01/01/2019 au 31/12/2019	2.503.280 €	0 €	2.503.280 €
du 01/01/2018 au 31/12/2018	2.346.825 €	0 €	2.346.825 €

TROISIEME DECISION

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

L'Associé Unique prend acte que des conventions conclues sous un exercice 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 656.618,43 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 724.648 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 247.262,57 euros au titre de ladite convention.

QUATRIEME DECISION

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

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

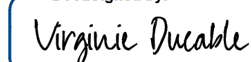
La société « Mazars » a fait savoir par avance qu'elle acceptait les fonctions de Commissaire aux comptes titulaire et n'était frappée d'aucune mesure ou incompatibilité susceptible de lui en interdire l'exercice.

CINQUIEME RESOLUTION

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

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

DocuSigned by:



AB2F03341540475...

Associé Unique

La société « CNP ASSURANCES »
Représentée par Mme Virginie DUCABLE

DocuSigned by:



ECD30FA72786448...

Le Président

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

23 25 MARIGNAN SAS

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'associé unique
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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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

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

Justification des appréciations

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

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

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

Estimations comptables

La note 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 15 mars 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

23-25 MARIGNAN SAS

11 Avenue de Friedland

75008 PARIS

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2021

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 14
- <i>Détail bilan</i>	15 et 16
- <i>Détail Compte de résultat</i>	17 et 18

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	74 364 703		74 364 703	74 364 703
	Constructions	32 863 030	19 213 663	13 649 367	10 989 549
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	1 889 004		1 889 004	6 961 752
Avances et acomptes					
Immobilisations financières (2)					
Participations mises en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières	58 329		58 329	58 329	
Total II	109 175 066	19 213 663	89 961 403	92 374 333	
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	1 503 277		1 503 277	2 027 277
	Autres créances	1 259 861		1 259 861	2 713 487
Capital souscrit - appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	10 120 165		10 120 165	5 368 009	
Charges constatées d'avance (3)					
Total III	12 883 303		12 883 303	10 108 772	
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	122 058 369	19 213 663	102 844 706	102 483 106	

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

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2021 12	Exercice N-1 31/12/2020 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 31 291 001)	31 291 001	31 291 001
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	6 700 000	6 700 000
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale	647 009	472 370
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
Report à nouveau	3 375 240	57 090	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	2 401 766	3 492 790	
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total I	44 415 016	42 013 250	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total II			
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	56 819 873	56 545 517
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 321 029	1 011 433	
Dettes fiscales et sociales	184 759	384 720	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 528 185	
Autres dettes	104 030		
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	58 429 690	60 469 856
	Ecarts de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	102 844 706	102 483 106	

(1) Dont à moins d'un an

2 991 084

5 032 024

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021 12			Exercice N-1 31/12/2020 12	
	France	Exportation	Total		
Produits d'exploitation (1)					
Ventes de marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	6 747 346		6 747 346	7 092 780	
Chiffre d'affaires NET	6 747 346		6 747 346	7 092 780	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			89 493		
Autres produits			0		3
Total des Produits d'exploitation (I)			6 836 839	7 092 783	
Charges d'exploitation (2)					
Achats de marchandises					
Variation de stock (marchandises)					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)					
Autres achats et charges externes *			1 321 222	1 466 272	
Impôts, taxes et versements assimilés			523 004	500 488	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements et dépréciations					
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			716 129	527 803	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations					
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations					
Dotations aux provisions					
Autres charges			89 318		0
Total des Charges d'exploitation (II)			2 649 673	2 494 562	
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			4 187 166	4 598 221	
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2021	Exercice N-1 31/12/2020
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	2 505	2 254
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	2 505	2 254
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	656 618	673 321
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	656 618	673 321
2. Résultat financier (V-VI)	654 113	671 067
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	3 533 053	3 927 154
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	450	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	450	
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	407 089	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	407 089	
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	406 639	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	724 648	434 364
Total des produits (I+III+V+VII)	6 839 794	7 095 037
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	4 438 028	3 602 247
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	2 401 766	3 492 790

* 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 656 618

673 321

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 102 844 706.33 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 6 747 346.21 Euros et dégagant un bénéfice de 2 401 765.96 Euros.

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

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Un avenant a été signé en mai 2021 avec le locataire Parisis. Cet avenant a prolongé la durée totale du bail de 3 années et a permis de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 4 mois. Le break initialement possible en 2022 a été retiré de commun accord. Les travaux de modernisation des cabines d'ascenseurs ont été réceptionnés (coûts : 60k€) ; la GTB a été modernisée (coût : 250 K€).

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

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

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 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

ANNEXE

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

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

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.

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.

ANNEXE

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

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.

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.

Au 31 décembre 2021, la provision pour client douteux a été, intégralement, reprise pour un montant de 89 493 euros.

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

ANNEXE

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

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 2021 se solde par un bénéfice de 2 401 766 euros.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2021 s'explique par :

- la formation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de 2 401 766 euros,
- l'affectation du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2020 de la manière suivante:
 - l'affectation de 3 318 150 euros en report à nouveau,
 - l'affectation de 174 640 euros en réserve légale.

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 euros. Ils se décomposent de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 4 570 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 7 613 613 euros.

La société possède également des comptes à terme auprès de la Société Générale pour 2 506 524 euros.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

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

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	74 364 703		
Constructions sur sol propre	18 648 075		3 476 855
Installations générales agencements aménagements des constructions	10 448 461		289 639
Immobilisations corporelles en cours	6 961 752		
TOTAL	110 422 991		3 766 494
Prêts, autres immobilisations financières	58 329		
TOTAL	58 329		
TOTAL GENERAL	110 481 320		3 766 494

	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			22 124 930	
Installations générales agencements aménagements constr.			10 738 100	
Immobilisations corporelles en cours	5 072 748	0	1 889 004	
TOTAL	5 072 748	0	109 116 737	
Prêts, autres immobilisations financières			58 329	
TOTAL			58 329	
TOTAL GENERAL	5 072 748	0	109 175 066	

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	9 193 324	906 174	0	10 099 498
Installations générales agencements aménagements constr.	8 913 662	200 502	0	9 114 165
TOTAL	18 106 987	1 106 676	0	19 213 663
TOTAL GENERAL	18 106 987	1 106 676	0	19 213 663

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	538 961		367 213		
Instal.générales agenc.aménag.constr.	177 168		23 334		
TOTAL	716 129		390 547		
TOTAL GENERAL	716 129		390 547		

ANNEXE

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

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur comptes clients	89 493		89 493		
TOTAL	89 493		89 493		
TOTAL GENERAL	89 493		89 493		
Dont dotations et reprises d'exploitation			89 493		

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

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	58 329		58 329
Autres créances clients	1 503 277	1 503 277	
Taxe sur la valeur ajoutée	238 625	238 625	
Divers état et autres collectivités publiques	2 807	2 807	
Débiteurs divers	1 018 429	1 018 429	
TOTAL	2 821 467	2 763 138	58 329

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	86 157	0		86 157
Fournisseurs et comptes rattachés	1 321 029	1 321 029		
Taxe sur la valeur ajoutée	184 759	184 759		
Groupe et associés	56 733 716	1 381 267		55 352 449
Autres dettes	104 030	104 030		
TOTAL	58 429 690	2 991 084		55 438 606

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	1 394 536
Autres créances	2 807
Disponibilités	27
Total	1 397 371

Les créances clients et comptes rattachés concernent les factures à établir.

Les autres créances concernent le solde de CVAE.

Les disponibilités concernent les intérêts courus à recevoir.

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	656 618
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 237 329
Autres dettes	104 030
Total	1 997 977

Les emprunts et dettes auprès des établissements de crédit concernent les intérêts courus sur comptes courant CNP Assurances.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés concernent les factures non parvenues fournisseurs.

Les autres dettes concernent les avoirs à établir.

Charges et produits constatés d'avance

Néant

ANNEXE

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

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	56 733 716		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	42 013 250
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	42 013 250
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	42 013 250
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, reserves, report a nouveau	3 492 790
Variation des provisions relevant des capitaux propres	1 091 024-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	44 415 016
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	2 401 766
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	2 401 766

ANNEXE

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

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

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Prestations de services	6 747 346
Total	6 747 346

Répartition par secteur géographique	Montant
FRANCE	6 747 346
Total	6 747 346

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

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

	Charges financières	Produits financiers
Total	656 618	2 505
Dont entreprises liées	656 618	

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

Néant.

Engagements reçus

Caution bancaire afin de garantir le versement du Dépôt de Garantie d'un locataire	1 583 662
Garantie à première demande	110 000
Total	1 693 662

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 724 648 € est comptabilisée.

ANNEXE

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

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

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- Apurement dépôt de garantie EURAGONE	450	
Total	450	
Charges exceptionnelles		
- Amortissement ant. tvx étanchéité	16 541	
- Amortissement ant. tvx bailleur	367 213	
- Amortissement ant. tvx parking cour	21 912	
- Amortissement ant. tvx ascenseurs	1 422	
Total	407 088	

Dotations aux amortissements concernant l'exercice 2020.