



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 : 2005 B 13380

Numéro SIREN : 483 346 276

Nom ou dénomination : 1818 IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 20/07/2017 sous le numéro de dépôt 61536

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 20-07-2017

N° DE DEPOT : 061536

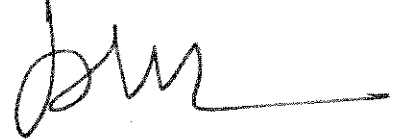
N° GESTION : 2005B13380

N° SIREN : 483346276

DENOMINATION : 1818 IMMOBILIER

ADRESSE : 115 rue Montmartre 75002 Paris

MILLESIME : 2016



ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2016

Bilan de 1818 Immobilier

CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	37	49
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
<i>Créances commerciales</i>			
<i>Autres concours à la clientèle</i>			
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>			
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE		-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE		-	-
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	120	120
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		-	-
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE		-	-
AUTRES ACTIFS	3	108	90
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	292	196

(en milliers d' euros)

BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	-	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
Compte d'épargne à régime spécial			
Autres dettes			
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE		-	-
<i>Bons de caisse</i>			
<i>Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables</i>			
<i>Emprunts obligataires</i>			
<i>Autres dettes représentées par un titre</i>			
AUTRES PASSIFS	3	40	9
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	131	129
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</u>	6	386	317
CAPITAL SOUSCRIT	6	74	74
PRIMES D'ÉMISSION		-	-
RÉSERVES	6	181	181
ÉCART DE RÉÉVALUATION		-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		-	-
REPORT À NOUVEAU	6	1	2
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	130	60
ACOMPTE SUR DIVIDENDES		-	-

Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/15	31/12/16
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	0	0
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	374	238
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-89	-48
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		0	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASS.		0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		0	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	0
Produit net bancaire		286	190
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-90	-100
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		195	91
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		195	91
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		195	91
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	-65	-30
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		130	60

I - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Faits caractéristiques de l'exercice

En 2016, le pôle immobilier a poursuivi l'augmentation significative de son activité en nombre d'opération et en diversification de l'offre. L'équipe est constituée de 3 ETP depuis 2013 afin d'assurer un fonctionnement efficace du pôle immobilier au service des banquiers, des clients et des partenaires. Le nombre de banquiers privés sollicitant le pôle immobilier est également en constante croissance depuis 2013.

Point important, en 2016 l'offre Club deal a confirmé sa pertinence dans l'offre par l'intérêt manifesté des clients gestion de fortune de la Banque Privée 1818.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

II – INFORMATIONS SUR LES REGLES ET PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de 1818 Immobilier sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales 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 générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Banque Privée 1818, et afin de mieux refléter la nature de son activité, 1818 Immobilier a décidé de présenter son bilan et compte de résultat au format bancaire. Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2016 et 2015 est toutefois jointe en note 14.

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme.

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Immobilisations incorporelles :

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'ANC.

Les immobilisations sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les fonds de commerce acquis, dès lors qu'ils ne correspondent pas à des actifs identifiables séparément, ne sont pas amortis. En revanche, ils sont susceptibles de faire l'objet d'une dépréciation si des indices de pertes de valeur sont identifiés.

S'il existe un tel indice de dépréciation, la valeur actuelle de l'actif, qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage, est comparée à sa valeur nette comptable. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée en compte de résultat.

Impôt sur les bénéfices

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010.

III - INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN, DU HORS BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de provisions.

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES

		(en milliers d'euros)
Créances sur les établissements de crédits	37	49
Dettes à vue sur les établissements de crédit	0	0

Les créances sur les établissements de crédit ont une durée résiduelle inférieure à 3 mois.

NOTE 2 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

	Valeur brute au 01/01/16	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/16	Amortissements et provisions 31/12/16	Valeur nette 31/12/16
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120		120
TOTAL 2016	120	0	0	120	0	120
TOTAL 2015	120			120		120

Le fonds de commerce correspond au rachat en 2011 par 1818 Immobilier de l'activité immobilière de 1818 Partenaires.

NOTE 3 – AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

	31/12/15		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		8		5
Créances Clients	93		43	
Etat	15	11	12	4
Dette d'intégration fiscale		21		
Créance d'intégration fiscale			35	
TOTAL	108	40	90	9

La diminution des autres actifs est liée notamment à la baisse des créances clients (règlement des factures 2014 et 2015) et une provision en fin d'année plus faible que sur 2015. Elle est toutefois compensée par la comptabilisation d'une créance d'intégration fiscale, comparativement à une dette sur 2015.

NOTE 4 -- COMPTES DE REGULARISATION

(en milliers d'euros)

	31/12/15		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	6		7	
Produits à recevoir	286		188	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		127		67
Charges à payer Groupe		1		62
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		3		0
TOTAL	292	131	196	129

La réduction de l'activité constatée sur l'exercice entraîne une baisse des produits à recevoir avec pour contrepartie une diminution des charges à payer.

Quant aux charges à payer groupe, elles comprennent désormais la refacturation des mises à disposition du personnel par Banque Privée 1818, en plus de la refacturation des frais généraux.

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

NEANT

NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	Capital	Primes	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Situation à l'ouverture	74		181	1	130	386
Affectation du résultat				1	-1	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-130	-130
Résultat de l'exercice					60	60
Situation à la clôture	74		181	2	60	317

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par la Banque Privée 1818.

Au 31 décembre 2016, le capital social de 1818 Immobilier est composé de 740 titres d'une valeur nominale de 100 euros chacun.

COMPTE DE RESULTAT

NOTE 7 - INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

NEANT

NOTE 8 - COMMISSIONS

(en milliers d'euros)

Nature commissions	31/12/15		31/12/16	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation	-11	56	0	11
Démembrement	-15	81	-6	50
Transactions	-5	8	-4	11
Groupement forestier	-13	102	-3	49
Monuments historiques	-44	128	-36	117
Total	-89	374	-48	298

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

NEANT

Note 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	2015	2016
Frais de personnel	0	-12
Impôts et taxes	-3	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-87	-86
Total	-90	-100

Les frais de personnel correspondent à la mise en place d'une convention de mise à disposition de collaborateurs par Banque Privée 1818.

Note 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2015 et 2016.

Note 12 – IMPOTS SUR LES BENEFICES

(en milliers d'euros)

	2015	2016
Charges d'intégration fiscale	-65	-30
Total	-65	-30

IV- AUTRES INFORMATIONS

Note 13 – Consolidation

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Banque Privée 1818.

NOTE 14 – PRESENTATION COMMERCIALE

BILAN

ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
ACTIF IMMOBILISE :	120	120
Concessions, brevets et droits similaires	0	0
Fonds commercial	120	120
Autres immobilisations corporelles	0	0
Autres participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
 ACTIF CIRCULANT :	 431	 327
Clients et comptes rattachés	93	43
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	15	12
Produits à recevoir	286	188
Débiteurs divers	0	35
Disponibilités	37	49
 Charges constatées d'avance	 6	 7
TOTAL ACTIF	557	455

PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES :	386	317
Capital social	74	74
Prime d'émission, fusion	0	0
Réserve légale	181	181
Report à nouveau	1	2
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>130</i>	<i>60</i>
PROVISIONS	0	0
Provisions pour risques	0	0
 DETTES :	 171	 138
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	5
Dettes fiscales et sociales	31	4
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	131	129
TOTAL PASSIF	557	455

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	374	238
Produits divers de gestion courante	0	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
Sous-total Produits d'exploitation	374	238
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-170	-130
Impôts, taxes et versements assimilés	-3	-2
Salaires et traitements	0	-7
Charges sociales	0	-5
Dotations d'exploitation aux amortissements	-5	-4
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Sous-total Charges d'exploitation	-179	-148
RESULTAT D'EXPLOITATION	195	91
PRODUITS FINANCIERS :		
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	0	0
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
Sous-total charges financières	0	0
RESULTAT FINANCIER	0	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	195	91
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
PARTICIPATION DES SALARIES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIETES	-65	-30
RESULTAT DE L'EXERCICE	130	60

1818 IMMOBILIER

Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 74 000 euros
Siège social : 115, rue Montmartre - 75002 Paris
483 346 276 RCS Paris

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 29 JUIN 2017

(...)

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2016 qui se soldent par un bénéfice de 60 236,12 euros, approuve lesdits comptes ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se soldent par un bénéfice de 60 236,12 euros, décide d'affecter l'intégralité de ce bénéfice distribuable comme suit :

- distribution d'un dividende de 59 940,00 euros, soit 81 euros/action,
- affectation du solde de 296,12 euros en report à nouveau, soit un montant total de 1 892,55 euros en report à nouveau.

L'Associé unique reconnaît qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

- En 2016 au titre de 2015 : 129 500 € de dividendes, soit 175 €/action,
- En 2015 au titre de 2014 : 148 740 € de dividendes, soit 201 €/action,
- En 2014 au titre de 2013 : 182 780 € de dividendes, soit 247 €/action,

(...)

HUITIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement de toutes les formalités, ainsi que tous dépôts et publications prescrits par la loi consécutifs aux décisions prises ci-dessus.

(...)

**Extrait certifié conforme le 7 juillet 2017 par Alexandra MARTRY,
Directeur Général**



1818 IMMOBILIER

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

(Exercice clos le 31 décembre 2016)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2016)

A l'associé unique
1818 IMMOBILIER
115 rue Montmartre
75002 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 1818 IMMOBILIER, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 179, Cours du Médoc CS 30008 33070 Bordeaux Cedex
Téléphone: +33 (0)5 57 10 08 00, Fax: +33 (0)5 57 10 08 08, www.pwc.fr*

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

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

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

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

Fait à Bordeaux, le 6 juin 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Antoine Briollaud

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2016

Bilan de 1818 Immobilier

CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	37	49
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
<i>Créances commerciales</i>			
<i>Autres concours à la clientèle</i>			
<i>Comptes ordinaires débiteurs</i>			
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE		-	-
ACTIONS ET AUTRES TITRES À REVENU VARIABLE		-	-
PARTICIPATIONS, PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET AUTRES TITRES DETENUS A LONG TERME		0	0
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2	120	120
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		-	-
CAPITAL SOUSCRIT NON VERSE		-	-
AUTRES ACTIFS	3	108	90
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	292	196

(en milliers d' euros)

BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
DETTES ENVERS LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	-	-
OPERATIONS AVEC LA CLIENTELE		-	-
Compte d'épargne à régime spécial			
Autres dettes			
DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE		-	-
<i>Bons de caisse</i>			
<i>Titres du marché interbancaire et titres de créances négociables</i>			
<i>Emprunts obligataires</i>			
<i>Autres dettes représentées par un titre</i>			
AUTRES PASSIFS	3	40	9
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	131	129
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES</u>	6	386	317
CAPITAL SOUSCRIT	6	74	74
PRIMES D'ÉMISSION		-	-
RÉSERVES	6	181	181
ÉCART DE RÉÉVALUATION		-	-
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES ET SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		-	-
REPORT À NOUVEAU	6	1	2
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	130	60
ACOMPTE SUR DIVIDENDES		-	-

Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/15	31/12/16
+ INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	7	0	0
- INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	7	0	0
+ REVENUS DES TITRES A REVENU VARIABLE		0	0
+ COMMISSIONS (PRODUITS)	8	374	238
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-89	-48
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE NEGOCIATION		0	0
+/- GAINS OU PERTES SUR OPERATIONS DE PORTEFEUILLES DE PLACEMENT ET ASS.		0	0
+ AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE		0	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	0
Produit net bancaire		286	190
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-90	-100
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		195	91
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		195	91
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		195	91
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	-65	-30
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		130	60

I - CADRE JURIDIQUE ET FINANCIER - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE - EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Faits caractéristiques de l'exercice

En 2016, le pôle immobilier a poursuivi l'augmentation significative de son activité en nombre d'opération et en diversification de l'offre. L'équipe est constituée de 3 ETP depuis 2013 afin d'assurer un fonctionnement efficace du pôle immobilier au service des banquiers, des clients et des partenaires. Le nombre de banquiers privés sollicitant le pôle immobilier est également en constante croissance depuis 2013.

Point important, en 2016 l'offre Club deal a confirmé sa pertinence dans l'offre par l'intérêt manifesté des clients gestion de fortune de la Banque Privée 1818.

Evénements postérieurs à la clôture

Néant.

II – INFORMATIONS SUR LES REGLES ET PRINCIPES COMPTABLES

Méthodes d'évaluation et de présentation appliquées

Les comptes individuels annuels de 1818 Immobilier sont établis et présentés conformément aux règles définies par BPCE dans le respect du règlement n° 2014-07 de l'Autorité des normes comptables (ANC).

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent. Les conventions comptables générales 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 générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique et tous les postes du bilan sont présentés, le cas échéant, nets d'amortissements, de provisions et de corrections de valeur.

Compte tenu de son appartenance au groupe bancaire Banque Privée 1818, et afin de mieux refléter la nature de son activité, 1818 Immobilier a décidé de présenter son bilan et compte de résultat au format bancaire. Une présentation commerciale du bilan et compte de résultat 2016 et 2015 est toutefois jointe en note 14.

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit recouvrent l'ensemble des créances détenues au titre d'opérations bancaires sur des établissements de crédit à l'exception de celles matérialisées par un titre. Elles comprennent les valeurs reçues en pension et les créances se rapportant à des pensions livrées sur titres. Elles sont ventilées entre créances à vue et créances à terme.

Les créances sur les établissements de crédit sont inscrites au bilan à leur valeur nominale, augmentée des intérêts courus non échus et nets des dépréciations constituées au titre du risque de crédit.

Immobilisations incorporelles :

Les règles de comptabilisation des immobilisations sont définies par le règlement n° 2014-03 de l'ANC.

Les immobilisations sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Les fonds de commerce acquis, dès lors qu'ils ne correspondent pas à des actifs identifiables séparément, ne sont pas amortis. En revanche, ils sont susceptibles de faire l'objet d'une dépréciation si des indices de pertes de valeur sont identifiés.

S'il existe un tel indice de dépréciation, la valeur actuelle de l'actif, qui correspond à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage, est comparée à sa valeur nette comptable. En cas de perte de valeur, une dépréciation est constatée en compte de résultat.

Impôt sur les bénéfices

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010.

III - INFORMATIONS SUR LES POSTES DU BILAN, DU HORS BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

BILAN

Sauf information contraire, les notes explicatives sur les postes du bilan sont présentées nettes d'amortissements et de provisions.

NOTE 1 - OPERATIONS INTERBANCAIRES

	(en milliers d'euros)	
Créances sur les établissements de crédits	37	49
Dettes à vue sur les établissements de crédit	0	0

Les créances sur les établissements de crédit ont une durée résiduelle inférieure à 3 mois.

NOTE 2 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

	(en milliers d'euros)					
	Valeur brute au 01/01/16	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/16	Amortissements et provisions 31/12/16	Valeur nette 31/12/16
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120		120
TOTAL 2016	120	0	0	120	0	120
TOTAL 2015	120			120		120

Le fonds de commerce correspond au rachat en 2011 par 1818 Immobilier de l'activité immobilière de 1818 Partenaires.

NOTE 3 – AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

	(en milliers d'euros)			
	31/12/15		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		8		5
Créances Clients	93		43	
Etat	15	11	12	4
Dettes d'intégration fiscale		21		
Créance d'intégration fiscale			35	
TOTAL	108	40	90	9

La diminution des autres actifs est liée notamment à la baisse des créances clients (règlement des factures 2014 et 2015) et une provision en fin d'année plus faible que sur 2015. Elle est toutefois compensée par la comptabilisation d'une créance d'intégration fiscale, comparativement à une dette sur 2015.

NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION

(en milliers d'euros)

	31/12/15		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	6		7	
Produits à recevoir	286		188	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		127		67
Charges à payer Groupe		1		62
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		3		0
TOTAL	292	131	196	129

La réduction de l'activité constatée sur l'exercice entraîne une baisse des produits à recevoir avec pour contrepartie une diminution des charges à payer.

Quant aux charges à payer groupe, elles comprennent désormais la refacturation des mises à disposition du personnel par Banque Privée 1818, en plus de la refacturation des frais généraux.

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

NEANT

NOTE 6 - CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	Capital	Primes	Réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Capitaux propres
Situation à l'ouverture	74		181	1	130	386
Affectation du résultat				1	-1	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-130	-130
Résultat de l'exercice					60	60
Situation à la clôture	74		181	2	60	317

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par la Banque Privée 1818.

Au 31 décembre 2016, le capital social de 1818 Immobilier est composé de 740 titres d'une valeur nominale de 100 euros chacun.

COMPTE DE RESULTAT

NOTE 7 - INTERETS, PRODUITS ET CHARGES ASSIMILES

NEANT

NOTE 8 - COMMISSIONS

(en milliers d' euros)

Nature commissions	31/12/15		31/12/16	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation	-11	56	0	11
Démembrement	-15	81	-6	50
Transactions	-5	8	-4	11
Groupement forestier	-13	102	-3	49
Monuments historiques	-44	128	-36	117
Total	-89	374	-48	238

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

NEANT

Note 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d' euros)

	2015	2016
Frais de personnel	0	-12
Impôts et taxes	-3	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-87	-86
Total	-90	-100

Les frais de personnel correspondent à la mise en place d'une convention de mise à disposition de collaborateurs par Banque Privée 1818.

Note 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2015 et 2016.

Note 12 – IMPOTS SUR LES BENEFICES

(en milliers d' euros)

	2015	2016
Charges d'intégration fiscale	-65	-30
Total	-65	-30

IV- AUTRES INFORMATIONS

Note 13 – Consolidation

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Banque Privée 1818.

NOTE 14 – PRESENTATION COMMERCIALE

BILAN

ACTIF (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
ACTIF IMMOBILISE :	120	120
Concessions, brevets et droits similaires	0	0
Fonds commercial	120	120
Autres immobilisations corporelles	0	0
Autres participations	0	0
Autres immobilisations financières	0	0
 ACTIF CIRCULANT :	 431	 327
Clients et comptes rattachés	93	43
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	15	12
Produits à recevoir	286	188
Débiteurs divers	0	35
Disponibilités	37	49
 Charges constatées d'avance	 6	 7
TOTAL ACTIF	557	455

PASSIF (en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES :	386	317
Capital social	74	74
Prime d'émission, fusion	0	0
Réserve légale	181	181
Report à nouveau	1	2
 <i>Résultat de l'exercice</i>	 <i>130</i>	 <i>60</i>
 PROVISIONS	 0	 0
Provisions pour risques	0	0
 DETTES :	 171	 138
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	5
Dettes fiscales et sociales	31	4
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	131	129
TOTAL PASSIF	557	455

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)	31/12/2015	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	374	238
Produits divers de gestion courante	0	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
Sous-total Produits d'exploitation	374	238
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-170	-130
Impôts, taxes et versements assimilés	-3	-2
Salaires et traitements	0	-7
Charges sociales	0	-5
Dotations d'exploitation aux amortissements	-5	-4
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	0
Sous-total Charges d'exploitation	-179	-148
RESULTAT D'EXPLOITATION	195	91
PRODUITS FINANCIERS :		
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
CHARGES FINANCIERES :		
Intérêts et charges assimilées	0	0
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
Sous-total charges financières	0	0
RESULTAT FINANCIER	0	0
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT	195	91
Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	0	0
PARTICIPATION DES SALAIRES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	-65	-30
RESULTAT DE L'EXERCICE	130	60