

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 26/07/2018 sous le numéro de dépôt 69893

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 26-07-2018

N° DE DEPOT : 069893

N° GESTION : 2005B13380

N° SIREN : 483346276

DENOMINATION : 1818 IMMOBILIER

ADRESSE : 115 rue Montmartre 75002 Paris

MILLESIME : 2017

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2017

CERTIFIÉ CONFORME



1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/17	31/12/16
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	54	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	133	89
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	136	196
Total de l'actif		443	455

(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/17	31/12/16
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	50	9
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	105	129
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5		-
DETTES SUBORDONNÉES			-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX			-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</u>	6	289	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	2	2
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	32	60
ACOMPTÉ SUR DIVIDENDES			-
Total du passif		443	455

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/17	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	244	238
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-36	-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		84	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	-7	0
Produit net bancaire		285	190
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-237	-100
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		48	91
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		48	91
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		48	91
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	-16	-30
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		32	60

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

Faits caractéristiques de l'exercice

En 2017, 1818 Immobilier a connu une augmentation de son activité en volume par rapport à 2016 avec une collecte de 5.1 M€ en 2017 contre 3.9M€ en 2016.

Le PNB généré, sur l'ensemble de l'offre proposée par 1818 Immobilier, est resté stable sur 2017 par rapport à 2016 et se situe à environ 250 K€.

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 Natixis Wealth Management, 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 2017 et 2016 est toutefois jointe en note 14.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont régies par les articles 2211-1 à 2251-13 (Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières) du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014.

Les créances envers 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 Elles sont ventilées selon leur durée initiale, notamment en créances à vue et à créances à terme pour les établissements de crédits.

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 :

D'une façon générale, seul l'impôt exigible est constaté dans les comptes individuels.

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010. Aux termes des accords conclus, 1818 Immobilier constate dans ses comptes la dette d'impôt dont elle est redevable au titre de la convention.

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)

	31/12/17	31/12/16
Créances sur les établissements de crédits	54	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 01/01/17	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/17	Amortissements et provisions 31/12/17	Valeur nette 31/12/17
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120		120
TOTAL 2017	120	0	0	120	0	120
TOTAL 2016	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)

	31/12/17		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		8		5
Créances Clients	96		43	
Dettes sociales		42		
Etat	23	0	12	4
Dette d'intégration fiscale		0		
Créance d'intégration fiscale	14		35	
TOTAL	133	50	89	9

L'évolution à la hausse des autres actifs (+44 K€) est notamment liée à l'augmentation des créances clients suite à 3 factures émises sur la fin de l'exercice et non encaissées.

Les dettes sociales concernent le personnel MAD sur l'année 2017.

NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION

(en milliers d'euros)

	31/12/17		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0		7	
Produits à recevoir	136		188	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		45		67
Charges à payer Groupe		60		62
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		0		0
TOTAL	136	105	196	129

La baisse des produits à recevoir est à mettre en relation avec la diminution de l'activité.

Les commissions à recevoir sont provisionnées par dossier lors de la signature du bulletin de réservation par le souscripteur. Le montant est déterminé en fonction du nombre de parts.

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

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	2	60	317
Affectation du résultat				0	0	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-60	-60
Résultat de l'exercice					32	32
Situation à la clôture	74		181	2	32	289

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par Natixis Wealth Management.

Au 31 décembre 2017, 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

Néant

NOTE 8 - COMMISSIONS

(en milliers d'euros)

Nature commissions	31/12/17		31/12/16	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation			0	11
Démembrement	-21	112	-6	50
Transactions			-4	11
Groupement forestier		17	-3	49
Monuments historiques	-16	115	-36	117
Total	-36	244	-48	238

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	-7	84
Total 2017	-7	84
Total 2016	0	0

Les autres produits d'exploitation bancaire sont liés au dénouement favorable sur un litige.

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	2017	2016
Frais de personnel	0	-12
Impôts et taxes	-2	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-235	-86
Total	-237	100

Les mises à disposition du personnel ont été reclassées des « Frais de personnel » vers les autres services extérieurs.

Le solde du poste frais de personnel en 2016 correspondait à la charge du mois de décembre alors que la variation de 149K€ sur le poste « Services extérieurs et autres frais administratifs » concerne l'intégralité de l'année 2017.

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2016 et 2017.

NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

(en milliers d'euros)

	2017	2016
Charges d'intégration fiscale	-16	-30
Total	-16	-30

IV- AUTRES INFORMATIONS

NOTE 13 – CONSOLIDATION

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Natixis Wealth Management.

BILAN

(en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2017	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 :	323	327
Clients et comptes rattachés	96	43
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	37	12
Produits à recevoir	136	188
Débiteurs divers	0	35
Disponibilités	54	49
Charges constatées d'avance	0	7
TOTAL ACTIF	443	455

PASSIF	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES :	289	317
Capital social	74	74
Prime d'émission, fusion	0	0
Réserve légale	181	181
Report à nouveau	2	2
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>32</i>	<i>60</i>
PROVISIONS	0	0
Provisions pour risques	0	0
DETTES :	155	138
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8	5
Dettes fiscales et sociales	42	4
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	105	129
TOTAL PASSIF	443	455

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	244	238
Produits divers de gestion courante	79	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	10	0
Sous-total Produits d'exploitation	323	238
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	272	-130
Impôts, taxes et versements assimilés	-2	-2
Salaires et traitements	0	-7
Charges sociales	0	-5
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	-4
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	-7	0
Sous-total Charges d'exploitation	-280	-148
RESULTAT D'EXPLOITATION	43	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	43	91
Produits exceptionnels	5	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5	0
PARTICIPATION DES SALARIES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	-16	-30
RESULTAT DE L'EXERCICE	32	60

CERTIFIÉ CONFORME

1818 IMMOBILIER

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

(Exercice clos le 31 decembre 2017)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. M.', is written over a faint red stamp. The signature is fluid and cursive.



Rapport du commissaire aux comptes

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'Associé unique
1818 IMMOBILIER
115 rue Montmartre
75002 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 1818 IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1/1/2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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 autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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.

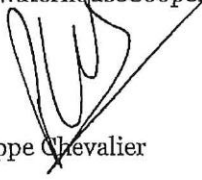
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 21 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Philippe Chevalier

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2017

1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)			
Actif	Notes	31/12/17	31/12/16
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	54	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	133	89
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	136	196
Total de l'actif		443	455

(en milliers d'euros)			
Passif	Notes	31/12/17	31/12/16
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	50	9
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	105	129
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5		-
DETTES SUBORDONNÉES			-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX			-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</u>	6	289	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	2	2
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	6	32	60
ACOMPTE SUR DIVIDENDES			-
Total du passif		443	455

2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/17	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	244	238
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-36	-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		84	0
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	-7	0
Produit net bancaire		285	190
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-237	-100
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
Résultat brut d'exploitation		48	91
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
+ RESULTAT D'EXPLOITATION		48	91
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		48	91
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	-16	-30
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
Résultat net		32	60

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

Faits caractéristiques de l'exercice

En 2017, 1818 Immobilier a connu une augmentation de son activité en volume par rapport à 2016 avec une collecte de 5.1 M€ en 2017 contre 3.9M€ en 2016.

Le PNB généré, sur l'ensemble de l'offre proposée par 1818 Immobilier, est resté stable sur 2017 par rapport à 2016 et se situe à environ 250 K€.

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 Natixis Wealth Management, 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 2017 et 2016 est toutefois jointe en note 14.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Créances sur les établissements de crédit

Les créances sur les établissements de crédit sont régies par les articles 2211-1 à 2251-13 (Titre 2 Traitement comptable du risque de crédit du Livre II Opérations particulières) du règlement ANC 2014-07 du 26 novembre 2014.

Les créances envers 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 Elles sont ventilées selon leur durée initiale, notamment en créances à vue et à créances à terme pour les établissements de crédits.

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 :

D'une façon générale, seul l'impôt exigible est constaté dans les comptes individuels.

1818 Immobilier est intégrée fiscalement dans le groupe Natixis depuis le 1er janvier 2010. Aux termes des accords conclus, 1818 Immobilier constate dans ses comptes la dette d'impôt dont elle est redevable au titre de la convention.

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)

	31/12/17	31/12/16
Créances sur les établissements de crédits	54	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 01/01/17	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/17	Amortissements et provisions	Valeur nette 31/12/17
Immobilisations incorporelles :						
- Fonds de commerce	120			120		120
TOTAL 2017	120	0	0	120	0	120
TOTAL 2016	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)

	31/12/17		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		8		5
Créances Clients	96		43	
Dettes sociales		42		
Etat	23	0	12	4
Dettes d'intégration fiscale		0		
Créance d'intégration fiscale	14		35	
TOTAL	133	50	89	9

L'évolution à la hausse des autres actifs (+44 K€) est notamment liée à l'augmentation des créances clients suite à 3 factures émises sur la fin de l'exercice et non encaissées.

Les dettes sociales concernent le personnel MAD sur l'année 2017.

NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION

(en milliers d'euros)

	31/12/17		31/12/16	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0		7	
Produits à recevoir	136		188	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		45		67
Charges à payer Groupe		60		62
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		0		0
TOTAL	136	105	196	129

La baisse des produits à recevoir est à mettre en relation avec la diminution de l'activité.

Les commissions à recevoir sont provisionnées par dossier lors de la signature du bulletin de réservation par le souscripteur. Le montant est déterminé en fonction du nombre de parts.

NOTE 5 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Néant

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	2	60	317
Affectation du résultat				0	0	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-60	-60
Résultat de l'exercice					32	32
Situation à la clôture	74		181	2	32	289

Le capital social de 1818 Immobilier est détenu à 100% par Natixis Wealth Management.

Au 31 décembre 2017, 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

Néant

NOTE 8 - COMMISSIONS

(en milliers d'euros)

Nature commissions	31/12/17		31/12/16	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation			0	11
Démembrement	-21	112	-6	50
Transactions			-4	11
Groupement forestier		17	-3	49
Monuments historiques	-16	115	-36	117
Total	-36	244	-48	238

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	-7	84
Total 2017	-7	84
Total 2016	0	0

Les autres produits d'exploitation bancaire sont liés au dénouement favorable sur un litige.

NOTE 10 – CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	2017	2016
Frais de personnel	0	-12
Impôts et taxes	-2	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-235	-86
Total	-237	-100

Les mises à disposition du personnel ont été reclassées des « Frais de personnel » vers les autres services extérieurs.

Le solde du poste frais de personnel en 2016 correspondait à la charge du mois de décembre alors que la variation de 149K€ sur le poste « Services extérieurs et autres frais administratifs » concerne l'intégralité de l'année 2017.

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2016 et 2017.

NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

(en milliers d'euros)

	2017	2016
Charges d'intégration fiscale	-16	-30
Total	-16	-30

IV- AUTRES INFORMATIONS

NOTE 13 – CONSOLIDATION

Les comptes individuels de la société 1818 Immobilier sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe Natixis Wealth Management.

BILAN

(en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2017	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 :	323	327
Clients et comptes rattachés	96	43
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	37	12
Produits à recevoir	166	188
Débiteurs divers	0	35
Disponibilités	54	49
Charges constatées d'avance	0	7
TOTAL ACTIF	443	455

PASSIF	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES :	289	317
Capital social	74	74
Prime d'émission, fusion	0	0
Réserve légale	181	181
Report à nouveau	2	2
<i>Résultat de l'exercice</i>	<i>32</i>	<i>60</i>
PROVISIONS	0	0
Provisions pour risques	0	0
DETTES :	155	138
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18	5
Dettes fiscales et sociales	42	4
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	105	129
TOTAL PASSIF	443	455

COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2017	31/12/2016
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Chiffre d'affaires net	244	238
Produits divers de gestion courante	79	0
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
Sous-total Produits d'exploitation	323	238
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-272	-130
Impôts, taxes et versements assimilés	-2	-2
Salaires et traitements	0	-7
Charges sociales	0	-5
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	-4
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	7	0
Sous-total Charges d'exploitation	-280	-148
RESULTAT D'EXPLOITATION	43	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	43	91
Produits exceptionnels	5	0
Charges exceptionnelles	0	0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	5	0
PARTICIPATION DES SALARIES	0	0
IMPÔT SUR LES SOCIÉTÉS	-16	-30
RESULTAT DE L'EXERCICE	32	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

CERTIFIÉ CONFORME



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 29 JUIN 2018

L'an deux mille dix-huit, le vingt-neuf juin à 14 heures, au siège social,

NATIXIS WEALTH MANAGEMENT, Société anonyme au capital de 88 401 767,30 euros et dont le siège social est situé 115, rue Montmartre, 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 306 063 355, représentée par son Directeur Général, Monsieur Georges Eric NIVELLEAU de la BRUNIERE, agissant en qualité d'associé unique de 1818 IMMOBILIER,

A pris les décisions suivantes :

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 2017 qui se soldent par un bénéfice de 31 828,19 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 2017 se soldent par un bénéfice de 31 828,19 euros, décide d'affecter l'intégralité de ce bénéfice distribuable comme suit :

- distribution d'un dividende de 31 820,00 euros, soit 43 euros/action,
- affectation du solde de 8.19 euros en report à nouveau, soit un montant total de 1900.74 euros en report à nouveau.

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

En 2017 au titre de 2016 : 59 940 € de dividendes, soit 81 €/action,

- 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,

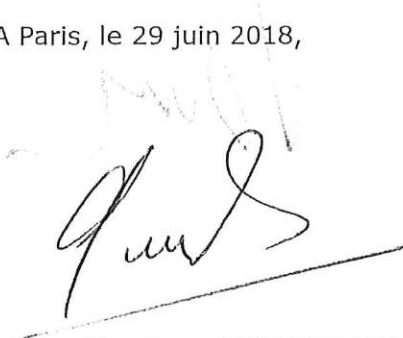
TROISIEME DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.

QUATRIEME 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.

A Paris, le 29 juin 2018,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Nivelletau', is written over a horizontal line. The signature is cursive and somewhat stylized.

L'associé unique, **NATIXIS WEALTH MANAGEMENT**,
Représentée par Monsieur George Eric NIVELLEAU de la BRUNIERE,
Directeur Général