

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 12/08/2019 sous le numéro de dépôt 87764

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 12-08-2019

N° DE DEPOT : 087764

N° GESTION : 2005B13380

N° SIREN : 483346276

DENOMINATION : 1818 IMMOBILIER

ADRESSE : 115 rue Montmartre 75002 Paris

MILLESIME : 2018

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

EXERCICE 2018

CERTIFIÉ CONFORME

1818

**1 Bilan de 1818 Immobilier**

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/18	31/12/17
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	78	54
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	35	133
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	136
<b>Total de l'actif</b>		<b>233</b>	<b>443</b>



(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/18	31/12/17
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	28	50
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	86	105
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RÉSERVES</u>	6	119	289
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	138	32
A COMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
<b>Total du passif</b>		<b>233</b>	<b>443</b>



## 2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/18	31/12/17
+ 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	11	244
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-5	-36
+/- 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	84
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	-7
<b>Produit net bancaire</b>		<b>5</b>	<b>285</b>
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-143	-237
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
<b>+ RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
<b>+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	-16
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-138</b>	<b>32</b>



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

---

### **Faits caractéristiques de l'exercice**

---

En 2018, 1818 Immobilier a connu une forte baisse de son activité par rapport à 2017 avec seulement deux souscriptions.

### **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 2018 et 2017 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)

	31/12/18	31/12/17
Créances sur les établissements de crédits	78	54
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 01/01/18	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/18	Amortissements et provisions 31/12/18	Valeur nette 31/12/18
<b>Immobilisations incorporelles :</b>						
- Fonds de commerce	120			120		120
<b>TOTAL 2018</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>TOTAL 2017</b>	<b>120</b>			<b>120</b>		<b>120</b>

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)

	31/12/18		31/12/17	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		6		8
Créances Clients	0		96	
Dettes sociales		22		42
Etat	21	0	23	
Dette d'intégration fiscale				
Créance d'intégration fiscale	13		14	
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>133</b>	<b>50</b>

Les dettes sociales concernent le personnel MAD sur l'année 2018.



NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION

(en milliers d'euros)

	31/12/18		31/12/17	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0		0	
Produits à recevoir	0		136	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		13		45
Charges à payer Groupe		73		60
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		0		0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>136</b>	<b>105</b>

La baisse des produits à recevoir est à mettre en relation avec la forte 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	32	289
Affectation du résultat				0	0	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-32	-32
Résultat de l'exercice					-138	-138
<b>Situation à la clôture</b>	<b>74</b>		<b>181</b>	<b>2</b>	<b>-138</b>	<b>119</b>

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

Au 31 décembre 2018, 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	31/12/18		31/12/17	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation			-21	112
Démembrement				
Transactions				
Groupement forestier	-5	11		17
Monuments historiques			-16	115
<b>Total</b>	<b>-5</b>	<b>11</b>	<b>-36</b>	<b>244</b>

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

(en milliers d'euros)

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	0	0
<b>Total 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total 2017	-7	84

En 2017, 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)

	2018	2017
Frais de personnel	0	0
Impôts et taxes	-2	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-141	-235
<b>Total</b>	<b>-143</b>	<b>-237</b>

La variation à la baisse du poste services extérieurs et autres frais administratifs est liée la baisse du nombre de mise à disposition qui passe de trois à deux personnels.

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2018 et 2017.



NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

(en milliers d'euros)

	2018	2017
Charges d'intégration fiscale	0	-16
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>

**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)

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
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
<b>ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>113</b>	<b>323</b>
Clients et comptes rattachés	0	96
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	35	37
Produits à recevoir	0	136
Débiteurs divers	0	0
Disponibilités	78	54
Charges constatées d'avance	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>233</b>	<b>443</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>CAPITAUX PROPRES :</b>	<b>119</b>	<b>289</b>
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>-138</i>	<i>32</i>
<b>PROVISIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	0	0
<b>DETTES :</b>	<b>114</b>	<b>155</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6	8
Dettes fiscales et sociales	22	42
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	86	105
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>233</b>	<b>443</b>



## COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Chiffre d'affaires net	11	244
Produits divers de gestion courante	0	79
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
<b>Sous-total Produits d'exploitation</b>	<b>11</b>	<b>323</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-147	-272
Impôts, taxes et versements assimilés	-2	-2
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	0
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	-7
<b>Sous-total Charges d'exploitation</b>	<b>-149</b>	<b>-280</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-138</b>	<b>43</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>		
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
<b>CHARGES FINANCIERES :</b>		
Intérêts et charges assimilées	0	0
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
<b>Sous-total charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>-138</b>	<b>43</b>
Produits exceptionnels	0	5
Charges exceptionnelles	0	0
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMPÔT SUR LES SOCIETES</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-138</b>	<b>32</b>









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

**(Exercice clos le 31 décembre 2018)**

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 2018, 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 1/1/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

---

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

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



### **Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

### **Vérifications spécifiques**

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

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

### **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



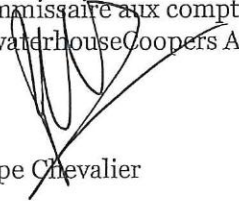
comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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 29 mai 2019

Le commissaire aux comptes  
PricewaterhouseCoopers Audit



Philippe Chevalier



# ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS INDIVIDUELS

## EXERCICE 2018

### 1 Bilan de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	31/12/18	31/12/17
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP		-	-
EFFETS PUBLICS ET VALEURS ASSIMILÉES		-	-
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	1	78	54
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	35	133
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	-	136
<b>Total de l'actif</b>		<b>233</b>	<b>443</b>



(en milliers d'euros)

Passif	Notes	31/12/18	31/12/17
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	28	50
COMPTES DE RÉGULARISATION	4	86	105
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5	-	-
DETTES SUBORDONNÉES		-	-
FONDS BANCAIRES POUR RISQUES GÉNÉRAUX		-	-
<u>CAPITAUX PROPRES ET RESERVES</u>	6	119	289
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	138	32
À COMPTE SUR DIVIDENDES		-	-
<b>Total du passif</b>		<b>233</b>	<b>443</b>



## 2 Compte de résultat de 1818 Immobilier

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/18	31/12/17
+ 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	11	244
- COMMISSIONS (CHARGES)	8	-5	-36
+/- 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	84
- AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION BANCAIRE	9	0	-7
<b>Produit net bancaire</b>		<b>5</b>	<b>285</b>
- CHARGES GENERALES D'EXPLOITATION	10	-143	-237
- DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS SUR IMMO INC ET CORP		0	0
<b>Résultat brut d'exploitation</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- COUT DU RISQUE	11	0	0
<b>+ RESULTAT D'EXPLOITATION</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISES		0	0
<b>+ RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>		<b>-138</b>	<b>48</b>
+/- RESULTAT EXCEPTIONNEL		0	0
- IMPOT SUR LES BENEFICES	12	0	-16
+/- DOTATIONS/REPRISES DE FRBG ET DE PROVISIONS		0	0
<b>Résultat net</b>		<b>-138</b>	<b>32</b>



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

---

### **Faits caractéristiques de l'exercice**

---

En 2018, 1818 Immobilier a connu une forte baisse de son activité par rapport à 2017 avec seulement deux souscriptions.

### **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 2018 et 2017 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 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)

	31/12/18	31/12/17
Créances sur les établissements de crédits	78	54
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 01/01/18	Acquisitions	Cessions/ mises hors service	Valeur brute au 31/12/18	Amortissements et provisions 31/12/18	Valeur nette 31/12/18
<b>Immobilisations incorporelles :</b>						
- Fonds de commerce	120			120		120
<b>TOTAL 2018</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
<b>TOTAL 2017</b>	<b>120</b>			<b>120</b>		<b>120</b>

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)

	31/12/18		31/12/17	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Avance fournisseurs	0		0	
Dettes fournisseurs		6		8
Créances Clients	0		96	
Dettes sociales		22		42
Etat	21	0	23	
Dettes d'intégration fiscale				
Créance d'intégration fiscale	13		14	
<b>TOTAL</b>	<b>35</b>	<b>28</b>	<b>133</b>	<b>50</b>

Les dettes sociales concernent le personnel MAD sur l'année 2018.



**NOTE 4 – COMPTES DE REGULARISATION**

(en milliers d'euros)

	31/12/18		31/12/17	
	Actif	Passif	Actif	Passif
Clients - factures à établir	0	0	0	0
Charges constatées d'avance	0		0	
Produits à recevoir	0		136	
Fournisseurs - factures non parvenues - charges à payer		13		45
Charges à payer Groupe		73		60
Charges à payer Hors Groupe		0		0
Charges à payer		0		0
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>86</b>	<b>136</b>	<b>105</b>

La baisse des produits à recevoir est à mettre en relation avec la forte 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	32	289
Affectation du résultat				0	0	
Augmentation de capital						
Réduction de capital						
Dividendes					-32	-32
Résultat de l'exercice					-138	-138
<b>Situation à la clôture</b>	<b>74</b>		<b>181</b>	<b>2</b>	<b>-138</b>	<b>119</b>

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

Au 31 décembre 2018, 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	31/12/18		31/12/17	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Défiscalisation			-21	112
Démembrement				
Transactions				
Groupement forestier	-5	11		17
Monuments historiques			-16	115
<b>Total</b>	<b>-5</b>	<b>11</b>	<b>-36</b>	<b>244</b>

NOTE 9 - AUTRES CHARGES EXPLOITATION BANCAIRE

*(en milliers d'euros)*

	Charges	Produits
Honoraires de conseils	0	0
Autres	0	0
<b>Total 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total 2017	-7	84

En 2017, 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)*

	2018	2017
Frais de personnel	0	0
Impôts et taxes	-2	-2
Services extérieurs et autres frais administratifs	-141	-235
<b>Total</b>	<b>-143</b>	<b>-237</b>

La variation à la baisse du poste services extérieurs et autres frais administratifs est liée la baisse du nombre de mise à disposition qui passe de trois à deux personnels.

NOTE 11 – COUT DU RISQUE

Le coût du risque est nul sur 2018 et 2017.



NOTE 12 – IMPOTS SUR LES SOCIETES

(en milliers d'euros)

	2018	2017
Charges d'intégration fiscale	0	-16
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>

**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)

<b>ACTIF</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE :</b>	<b>120</b>	<b>120</b>
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
<b>ACTIF CIRCULANT :</b>	<b>113</b>	<b>323</b>
Clients et comptes rattachés	0	96
Acomptes fournisseurs	0	0
Créances sur état	35	37
Produits à recevoir	0	136
Débiteurs divers	0	0
Disponibilités	78	54
Charges constatées d'avance	0	0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>233</b>	<b>443</b>

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
<b>CAPITAUX PROPRES :</b>	<b>119</b>	<b>289</b>
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>-138</i>	<i>32</i>
<b>PROVISIONS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	0	0
<b>DETTES :</b>	<b>114</b>	<b>155</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6	8
Dettes fiscales et sociales	22	42
Créditeurs divers	0	0
Charges à payer	86	105
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>233</b>	<b>443</b>



## COMPTE DE RESULTAT

(en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Chiffre d'affaires net	11	244
Produits divers de gestion courante	0	79
Pour risques et charges: reprises de provisions	0	0
<b>Sous-total Produits d'exploitation</b>	<b>11</b>	<b>323</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Autres achats et charges externes	-147	-272
Impôts, taxes et versements assimilés	-2	-2
Salaires et traitements	0	0
Charges sociales	0	0
Dotations d'exploitation aux amortissements	0	0
Pour risques et charges: dotations aux provisions	0	0
Autres charges	0	-7
<b>Sous-total Charges d'exploitation</b>	<b>-149</b>	<b>-280</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-138</b>	<b>43</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS :</b>		
reprises sur provision	0	0
Produits nets sur cessions VMP	0	0
<b>CHARGES FINANCIERES :</b>		
Intérêts et charges assimilées	0	0
charges nettes sur cessions de VMP	0	0
<b>Sous-total charges financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT</b>	<b>-138</b>	<b>43</b>
Produits exceptionnels	0	5
Charges exceptionnelles	0	0
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMPÔT SUR LES SOCIETES</b>	<b>0</b>	<b>-16</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-138</b>	<b>32</b>



# 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 21 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-un juin à 9 heures, au siège social,

NATIXIS WEALTH MANAGEMENT, Société anonyme au capital de 129 048 296,30 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 du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2018 qui se soldent par une perte de -138 047,05 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 2018 se soldent par une perte de -138 047,05 euros, décide d'affecter l'intégralité en report à nouveau qui passe de 1 900,74 euros (solde créditeur) à -136 146,31 euros (solde débiteur).

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

- En 2018 au titre de 2017 : 31 820,00 euros de dividendes, soit 43 euros/action
- 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,

### TROISIEME DECISION

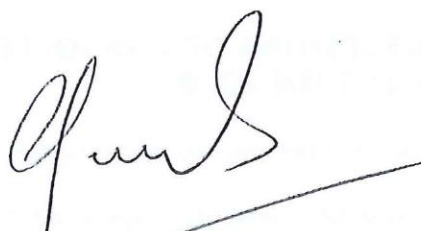
L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du code de commerce, et statuant sur ce rapport, en approuve les conclusions.



**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 21 juin 2019,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Nivelletau de la Bruniere', written over a horizontal line.

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