

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

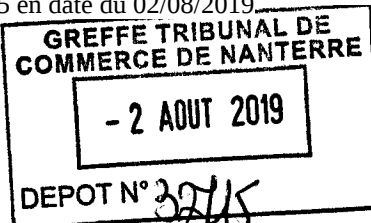
Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2001 B 04276

Numéro SIREN : 438 357 295

Nom ou dénomination : Marignan

Ce dépôt a été enregistré le 02/08/2019 sous le numéro de dépôt 32715



BILAN ACTIF

Société: MARIGNAN

SIRET : 43835729500049

(En euros)	Note	31/12/2018		31/12/2017
		Brut	Amortissements, provisions	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Immobilisations incorporelles		2 049 761.12	1 010 791.39	1 038 969.73
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles		2 049 761.12	1 010 791.39	1 038 969.73
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles		9 543 768.36	4 534 885.23	5 008 883.13
Terrains				
Constructions				
Installations techniques				
Autres immobilisations corporelles		9 543 768.36	4 534 885.23	5 008 883.13
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)		98 737 829.67	11 068.00	98 726 761.67
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		2 982 644.60	11 068.00	2 971 576.60
Créances rattachées à des participations		95 325 006.73		95 325 006.73
Autres titres immobilisés				
Prêts		16 722.71		16 722.71
Autres immobilisations financières		413 455.63		413 455.63
ACTIF IMMOBILISE (TOTAL II)		110 331 359.15	5 556 744.62	104 774 614.53
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes		1 512 716.48		1 512 716.48
Créances (3)		236 561 154.85		236 561 154.85
Clients et comptes rattachés		11 427 371.31		11 427 371.31
Autres créances		225 133 783.54		225 133 783.54
Capital souscrit appelé non versé				
Divers		17 008 622.14		17 008 622.14
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités		17 008 622.14		17 008 622.14
ACTIF CIRCULANT		255 082 493.47		255 082 493.47
Charges constatées d'avance (3)		1 032 350.18		1 032 350.18
TOTAL III		256 114 843.65		256 114 843.65
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL ACTIF		366 446 202.80	5 556 744.62	360 889 458.18

(1) Dont droit au bail (net)

(2) Dont part à moins d'un an (brut)

(3) Dont part à plus d'un an (brut)

(4) Dont actions propres (brut)

(5) Dont instruments de trésorerie (brut)

BILAN PASSIF

Société : MARIGNAN

SIRET : 43835729500049

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Capital		12 000 000.00	12 000 000.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport		3 308.33	3 308.33
Ecarts de réévaluation (1)			
Réserves :			
Réserve légale		1 200 000.00	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau		83 859 635.76	63 606 280.24
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		32 441 024.08	36 453 355.52
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES (TOTAL I)		129 503 968.17	112 062 944.09
Emissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES (TOTAL II)			
Provisions pour risques		3 315 501.92	2 629 840.23
Provisions pour charges			155 000.00
PROVISIONS (TOTAL III)		3 315 501.92	2 784 840.23
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		165 000 000.00	
Emprunts et dettes financières divers (3)		36 356 871.54	227 366 427.66
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 843 412.85	3 232 053.43
Dettes fiscales et sociales		23 865 947.03	32 162 820.57
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes (4)		3 756.67	265 836.00
DETTES (5)		228 069 988.09	263 027 137.66
Produits constatés d'avance (5)			
TOTAL IV		228 069 988.09	263 027 137.66
Ecarts de conversion Passif			
TOTAL PASSIF		360 889 458.18	377 874 921.98
(1) Dont écart d'équivalence (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banque (3) Dont emprunts participatifs (4) Dont instruments de trésorerie (5) Dont dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			

Commentaires

COMPTE DE RESULTAT

Société : MARIGNAN

SIRET : 43835729500049

Compte de résultat

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services		67 449 644.56	54 454 163.28
MONTANT NET DU CHIFFRE D'AFFAIRES		67 449 644.56	54 454 163.28
<i>dont à l'exportation :</i>			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		615 851.63	984 059.87
Autres produits		(18 109.69)	351 650.20
PRODUITS D'EXPLOITATION (TOTAL I)		68 047 386.50	55 789 873.35
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			
Autres achats et charges externes (3)		28 856 858.99	21 802 531.10
Impôts, taxes et versements assimilés		2 480 954.48	2 328 494.35
Salaires et traitements		31 417 064.44	25 730 496.32
Charges sociales		13 738 843.83	12 312 928.76
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		1 125 760.64	911 817.09
Sur immobilisations : dotations aux provisions			
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions		628 202.08	914 913.65
Autres charges		92 758.30	531 187.56
CHARGES D'EXPLOITATION (TOTAL II)		78 340 442.76	64 532 368.83
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		(10 293 056.26)	(8 742 495.48)
Opérations en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
Produits financiers de participations (4)		10 490 117.61	4 350 089.57
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (4)		37 882 487.00	49 832 705.00
Autres intérêts et produits assimilés (4)		41 374.30	11 669.00
Reprises sur provisions et transferts de charges		15 398.00	80 495.00
Différences positives de change			

COMPTE DE RESULTAT

Société : MARIGNAN
SIRET : 43835729500049

Compte de résultat (suite)

(En euros)	Note	31/12/2018	31/12/2017
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
PRODUITS FINANCIERS (TOTAL V)		48 429 376.91	54 274 958.57
Charges financières			
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		10 697.00	372.00
Intérêts et charges assimilées (5)		9 528 857.29	6 932 353.62
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES (TOTAL VI)		9 539 554.29	6 932 725.62
2. RESULTAT FINANCIER (V - VI)		38 889 822.62	47 342 232.95
3. RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (1 + 2 + III - IV)		28 596 766.36	38 599 737.47
Produits exceptionnels			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			292 563.34
Produits exceptionnels sur opérations en capital			6 270.00
Reprises sur provisions et transferts de charges			4 725 919.54
PRODUITS EXCEPTIONNELS (TOTAL VII)			5 024 752.88
Charges exceptionnelles			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		18 298.90	900.00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		21 242.43	4 839 034.83
Dotations aux amortissements et aux provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES (TOTAL VIII)		39 541.33	4 839 934.83
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		(39 541.33)	184 818.05
Participation des salariés aux résultats (IX)			
Impôts sur les bénéfices (X)		(3 883 799.05)	2 331 200.00
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		116 476 763.41	115 089 584.80
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		84 035 739.33	78 636 229.28
5. RESULTAT (BÉNÉFICE OU PERTE)		32 441 024.08	36 453 355.52
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) Dont redevances de crédit-bail mobilier			
(3) Dont redevances de crédit-bail immobilier			
(4) Dont produits concernant les entreprises liées		48 396 422.00	54 187 723.00
(5) Dont intérêts concernant les entreprises liées		8 305 649.00	6 932 354.00
Commentaires			

RAPPORT DU PRÉSIDENT DE MARIGNAN À L'ASSOCIE UNIQUE PORTANT SUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Malgré une baisse des ventes de logements neufs en 2018 (-10,5 % par rapport à 2017), l'activité du marché résidentiel est restée soutenue et satisfaisante. Cependant, cette baisse du marché s'est accélérée en fin d'année dernière et d'autres indicateurs nous appellent à rester vigilants.

Côté Marignan, les ventes de logements neufs sont restées stables en 2018, avec plus de 4 000 lots.

I - L'ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE 2018

A/ Activité Habitat

- **Les réservations**

Avec plus de 4 000 réservations enregistrées sur 2018, Marignan confirme son niveau d'activité enregistré en 2017.

Hors ventes en bloc (VEB), ses réservations ont augmenté de +5,9 % par rapport à 2017. Dans le même temps, les VEB ont enregistré une diminution de -14,6 %.

- **Les ventes notariées**

Marignan a signé près de 4000 actes en 2018.

B/ Activité Tertiaire

La DNIE a livré l'opération de Paris Batignolles.

II- LES RESSOURCES HUMAINES

408 personnes sont inscrites dans les effectifs au 31 décembre 2018 contre 402 à fin 2017.

Parmi les 408 collaborateurs de la société, 51.70% (211) sont des hommes et 48.30% (197) sont des femmes.

Les cadres représentent 64.22% (254) de l'effectif (63.18% en 2017).

L'âge moyen du personnel est sensiblement le même qu'au titre de l'exercice précédent avec une moyenne de 39.16 ans au 31 décembre 2018 contre 38.77 ans au 31 décembre 2017.

III – ORGANISATION

III.1 déménagement d'agences

- L'agence de Toulouse a déménagé en janvier 2018, 7, rue de Fourbastard – 31000 TOULOUSE.
- L'agence de MONTPELLIER a déménagé en juillet 2018, 50, rue Ray Charles – Résidence DORAMAR - 34000 MONTPELLIER.

III.2 Acquisition de MARIGNAN par BAYARD HOLDING et changement de dénomination sociale en MARIGNAN (anciennement dénommée BPD MARIGNAN)

Nous vous rappelons que le 14 novembre 2018 :

- Notre ancien associé unique, BPD FRANKRIJK BV, appartenant au Groupe RABOBANK, a cédé la totalité du capital de notre société à la SAS BAYARD HOLDING - SAS au capital de 80 000 000 euros – 4 Place du 8 mai 1945 – 92300 LEVALLOIS PERRET ; la SAS BAYARD HOLDING est détenue conjointement à 60 % par LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS et 40 % par PW REAL ESTATE FUND III.
- Le nouvel associé unique, SAS BAYARD HOLDING :
 - a décidé de nommer un Directoire
 - a nommé Messieurs Jean Philippe BOURGADE et Frédéric ERMENEUX premiers membres du Directoire sans limitation de durée
 - a modifié la dénomination sociale en « MARIGNAN »

III.3 Contrôle interne et éthique

L'environnement de contrôle de la société s'appuie au premier chef sur ses valeurs : le respect, la proximité et la transparence, et sur les principes d'action qui sont décrits et formalisés dans le code éthique de Marignan.

Le code éthique, révisé en 2015 et diffusé à l'ensemble des collaborateurs, est disponible sur l'intranet de l'entreprise et remis à tout nouveau salarié intégrant Marignan.

Il est attendu de chaque collaborateur qu'il intègre les principes de ce code, les politiques et procédures applicables à sa fonction, et veille à ce que sa conduite et celle de ses équipes soient conformes en tout point à ce code et plus généralement à toutes les règles applicables au sein de Marignan.

Par ailleurs, l'entreprise s'est dotée d'une organisation adaptée pour impulser des comportements éthiques et s'assurer de la conformité des pratiques aux engagements.

Au cours de l'exercice 2018, des contrôles internes ont été conduits afin de s'assurer de l'architecture et de l'efficacité des contrôles opérationnels, informatiques et financiers, en conformité avec les dispositions de la loi Sarbanes-Oxley.

IV - LES COMPTES DE L'EXERCICE 2018

IV.1 Bilan

- **Actif**

- . **L'actif immobilisé net** s'élève à 104 775 K€ et comprend principalement des apports en fonds propres dans les filiales pour assurer le financement des opérations immobilières.

L'actif net circulant s'élève à 255 082 K€. Il est principalement composé de créances sur le groupe liées à la centralisation de trésorerie.

- **Passif**

- . Les capitaux propres de la société, compte tenu du bénéfice 2018 de 32 441 K€ s'établissent à 129 504 K€
- . Les **emprunts et dettes financières divers** d'un montant de 36 357 K€ sont constitués principalement des comptes courants des filiales,
- . Les **dettes fournisseurs et comptes rattachés** s'établissent à 2 843 K€

IV.2 Compte de résultat

- . **Le chiffre d'affaires** s'élève à 67 449 K€.
Par convention et pour les sociétés de capitaux détenues à 100 %, la société facture des prestations techniques, administratives et commerciales sous forme d'honoraires basés sur le chiffre d'affaires annuel des filiales.
Pour les sociétés en partenariat, la société applique les modalités de facturation prévues dans les conventions de gestion et de commercialisation signées avec les associés d'activité.
- . Les **charges d'exploitation** s'élèvent à 78 340 K€ et sont constitués de frais généraux dont des salaires et charges sociales.

Les **produits financiers**, constitués des résultats bénéficiaires des filiales opérationnelles et des intérêts perçus dans le cadre de la centralisation de trésorerie, s'élèvent à 48 429 K€.
Les **charges financières** s'élèvent à 9 539 K€ et sont composés essentiellement par les frais financiers facturés au titre des emprunts, et par la quote part des résultats en perte des filiales.

- . Le résultat courant avant impôts s'établit à 28 597K€.
- . L'impôt s'élève à 3 890 K€ au titre de l'exercice et comprend l'impôt lié aux filiales bénéficiant de l'intégration fiscale dont MARGNAN est la société mère.

Après impôts, **le résultat net** 2018 affiche un bénéfice de 32 441 K€ .

V - LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE 2018

- En application de la réglementation sur la production des comptes consolidés et en raison de son appartenance à un groupe qui produit des comptes consolidés, le Groupe MARIGNAN n'a ni produit, ni déposé de comptes consolidés au titre de l'exercice 2018.

VI - EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE LA CLOTURE DE L'EXERCICE ET LA DATE DE L'ETABLISSEMENT DU PRESENT RAPPORT

Aux termes de décisions en date du 1er février 2019, l'associé unique a décidé de reconduire Monsieur Jean Philippe BOURGADE au poste de Président pour une durée indéterminée à compter du 1^{er} janvier 2019.

VII - DEPENSES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

En application de l'article 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous informons qu'aucune dépense ou charge fiscalement non déductible au sens de l'article 39-4 du Code précité n'a été engagée au cours de l'exercice 2018.

VIII - AFFECTATION DU RESULTAT – DIVIDENDES

- Le résultat net comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se traduit par un bénéfice de 32 441 024 € que nous vous proposons d'affecter, conformément à la loi et à nos statuts de la manière suivante :

- Cette somme en totalité au **CREDIT** du compte **REPORT A NOUVEAU**

- **Dividendes**

Conformément à l'article 243 bis du C.G.I., nous vous rappelons que les dividendes mis en distribution pour chaque action composant le capital social, au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	2017	2016	2015
Dividendes (Euros/action)	1 250	1 250	1 011,33

IX - DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET CLIENTS DE LA SOCIETE

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce issus de la loi de modernisation de l'économie (« LME ») du 4 août 2008 et de son décret d'application du 30 décembre 2008, vous trouverez ci-après les informations relatives aux délais de paiements des fournisseurs de la Société.

Nous présentons un solde net des dettes fournisseurs ; hors charges à payer et factures non parvenues qui sont par définition non échues

Détail Dettes Fournisseurs

Echéances fournisseurs TTC (K€) à 60 jours.

	0 à 60 j	terme échu	
		+ 60j	Total
2017	2608	8	2 616
2018	1 944	0	1 944

Détail Créances Clients

Echéances clients TTC
(K€).

	0 à 15 j	terme échu			Total
		16 à 30j	31 à 60 j	+ 60 j	
2018	10 435		638	339	11 412

X – ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Il n'y a pas d'activité de recherche et développement.

XI - FILIALES ET SOCIETES CONTROLEES - PRISE DE PARTICIPATIONS

Au titre de l'exercice écoulé, nous avons constitué :

- La SCI ASNIERES PARC B2 (Secteur 2), véhicule assurant le développement d'une opération à ASNIERES (92) ; notre participation s'élève à 50 % du capital.
- La SCI BLAGNAC ANDROMEDE ILOT 23B (Secteur 6), véhicule assurant le développement d'une opération à BLAGNAC (31) ; notre participation s'élève à 51 % du capital.
- La SCCV BOUT DES PAVES (Secteur 4), véhicule assurant le développement d'une opération à NANTES ; notre participation s'élève à 51 % du capital.
- La SCI LES BELLES VUES D'ARPAJON (Secteur 2), véhicule assurant le développement d'une opération à ARPAJON (91) ; notre participation s'élève à 99 % du capital.
- La SNC PEYROLLES AMENAGEMENT (Secteur 5), véhicule assurant le développement d'une opération à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13) ; notre participation s'élève à 51 % du capital.
- La SNC PEYROLLES LE MOULIN (Secteur 5), véhicule assurant le développement d'une opération à PEYROLLES-EN-PROVENCE (13); notre participation s'élève à 51 % du capital.
- La SCI ROSERAIE MAISON BLANCHE (Secteur 2), véhicule assurant le développement d'une opération à NEUILLY SUR MARNE (93) ; notre participation s'élève à 50 % du capital.

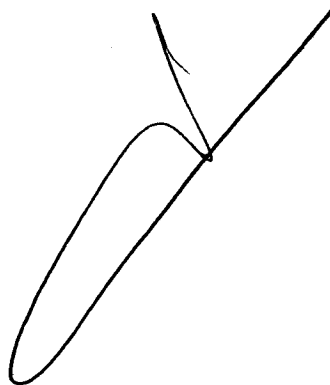
- La SN SAINT LAURENT SEASIDE VIEW (Secteur 5), véhicule assurant le développement d'une opération à SAINT LAURENT DU VAR (06) ; notre participation s'élève à 51 % du capital
- La SCCV ZAC BOSSUT 8B (Secteur 2), véhicule assurant le développement d'une opération à PONTOISE (95) ; notre participation s'élève à 51 % du capital.

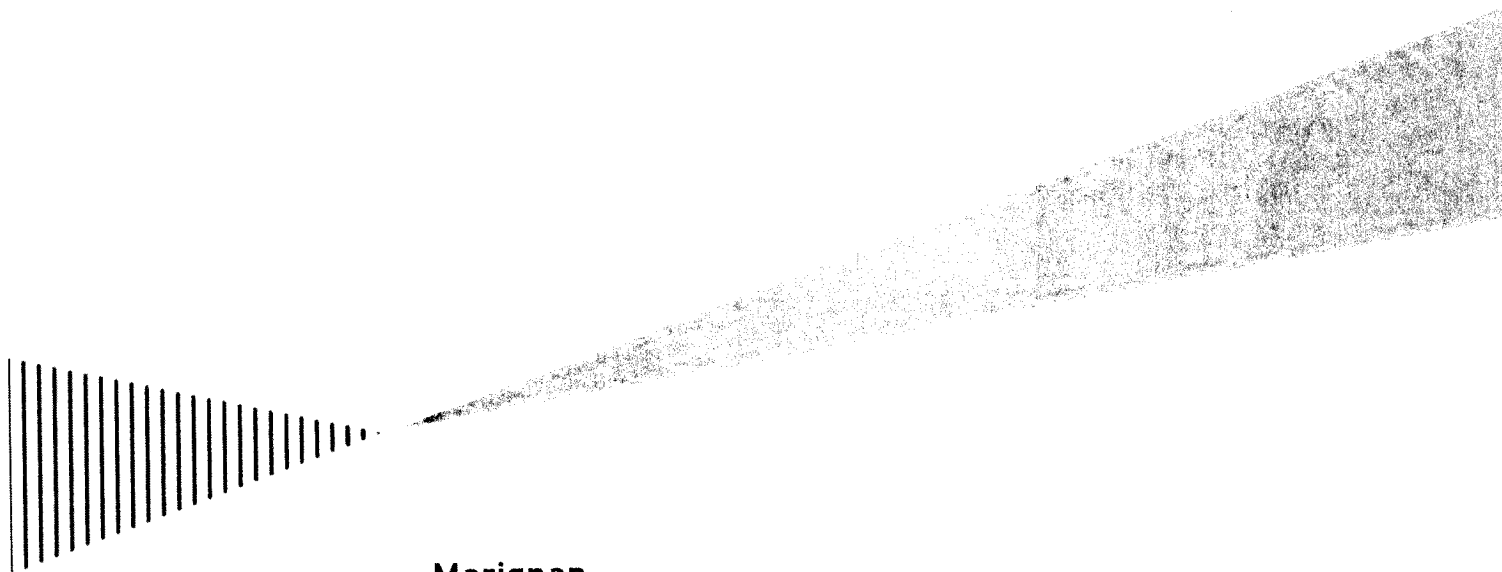
Nous avons pris une participation dans les sociétés suivantes :

- La SNC LA CALADE DE MOUGINS (Secteur 5), véhicule assurant le développement d'une opération à MOUGINS (06) ; notre participation s'élève à 49 % du capital.
- La SAS MDM (Secteur 3), véhicule assurant le développement d'une opération à LYON (69) ; notre participation s'élève à 100 % du capital.

Le tableau des filiales et participations est joint au présent rapport.

Toutes les filiales et participations ont une activité liée directement à la promotion immobilière.





Marignan
(Anciennement BPD Marignan)
Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Ernst & Young Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Tel. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

Marignan
(Anciennement BPD Marignan)
Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société Marignan,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Marignan 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^{er} janvier 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.

Ernst & Young Audit
Tour First

15 rue de la République
92037 Paris-La Défense cedex

2019-01-01 - 2019-01-01 - 2019-01-01 - 2019-01-01 - 2019-01-01



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, 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 le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du Code de commerce sont mentionnées de façon incomplète dans le rapport de gestion. En conséquence nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec 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.

Paris-La Défense, le 17 juin 2019

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Nathalie Cordebar

MARIGNAN SAS
ANNEXE AU 31/12/2018

Annexe relative aux comptes arrêtés au 31 décembre 2018 qui font apparaître :

- un résultat net de : 32 441 024 €
- un total bilan de : 360 889 458 €

I- FAITS CARACTERISTIQUES

Suite au changement d'actionnaire en date du 14/11/2018, la SASU BPD MARIGNAN est devenue la SAS MARIGNAN.

II - METHODES ET PRINCIPES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément au nouveau plan comptable général, règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC), modifié par le règlement ANC n°2018-01 du 20 avril 2018 et n°2018-07 du 10 décembre 2018.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation,
- Indépendance des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en K Euros.

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

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Des honoraires sont facturés aux filiales et constituent le chiffre d'affaires de la société comptabilisés selon des conventions passées :

- Suivant les critères de facturation pour les prestations facturées aux filiales non détenues à 100% (honoraires de gestion et de commercialisation)
- Suivant des prestations annualisées sur la base de 10% du chiffre d'affaires HT pour les filiales détenues à 100 %.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES, CORPORELLES ET AMORTISSEMENTS

Les immobilisations incorporelles sont composées de marques et de logiciels.

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement d'agencements, de matériel de bureau et informatique.

Les immobilisations sont inscrites au bilan pour leur coût d'acquisition.

Les amortissements des immobilisations sont pratiqués en linéaire sur leur durée de vie estimée :

- 1 à 5 ans pour les logiciels informatiques
- 3 ans pour le matériel informatique.
- 10 ans pour le mobilier et les installations générales

TITRES DE PARTICIPATION ET CREANCES RATTACHEES

Les titres de participation sont enregistrés à leur valeur d'apport net ou à leur valeur d'acquisition suivant leur mode d'entrée dans le patrimoine.

Les créances rattachées sont enregistrées pour leur valeur nominale nette.

Toutefois :

- Lorsque celle-ci est supérieure à la quote-part d'actif net, une provision pour dépréciation est constituée à due concurrence,
- lorsque la quote-part d'actif net est négative, une provision complémentaire pour risque est enregistrée.

STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Il n'y a plus de stocks au 31/12/2018.

CRÉANCES CLIENT ET CREANCES DOUTEUSES

Les créances client sont enregistrées à leur valeur nominale.

Les créances sur clients douteux sont dépréciées en fonction des possibilités de recouvrement.

Les créances sont provisionnées nominativement.

AUTRES CRÉANCES

Les autres créances comprennent de la TVA, des comptes courant d'associés et des dépenses de précontentieux, identifiées dossier par dossier et provisionnées selon les risques estimés.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Elles sont valorisées à leur coût d'acquisition. Les moins-values latentes à la clôture de l'exercice font l'objet de provisions appropriées.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

La société constitue des provisions pour risques et charges lorsque celle-ci a une obligation envers un tiers et qu'il est probable que cette obligation provoquera une sortie de ressources au bénéfice de tiers sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci

Provision pour risques filiale

Lorsque la quote-part d'actif net des sociétés détenues est négative, une provision pour risques est constituée à hauteur des pertes cumulées non distribuées.

Provisions pour risques immobiliers

Certaines opérations peuvent faire l'objet d'une provision eu égard aux tendances du marché immobilier.

Provision pour engagements de retraite

Conformément à l'avis n° 2003-R.01 du CNC relatif à la comptabilisation et l'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires, MARIGNAN SAS a provisionné au 31/12/2018 les indemnités de départ à la retraite (IDR).
Il s'agit d'un régime à prestations définies.

Les principales hypothèses de détermination de la provision sont les suivantes :

- Départ à l'initiative de l'employé
- Pourcentage de rotation en fonction de l'âge des collaborateurs:
 - de 30ans : 26% / +30 ans à -40 ans :21% / +40 ans à -50 ans :16% /
 - +50 ans :13%
- Pourcentage d'actualisation : 1.57 %
- Pourcentage de revalorisation : 2 %
- Age de départ : 67 ans
- La table de survie utilisée est celle publiée par l'INSEE (TD-TV 13-15).

RÉSULTATS RÉALISÉS EN SCI OU SNC BÉNÉFICIAIRE DE LA TRANSPARENCE FISCALE

Tous les mouvements liés aux SCI et SNC ont un caractère financier.

Dans la mesure où les statuts des sociétés le prévoient, les quotes-parts des résultats sont incluses dans les résultats comptables et fiscaux de l'exercice.

En l'absence de disposition statutaire :

- les pertes constatées font l'objet d'une comptabilisation par voie de provision.
- les résultats bénéficiaires ne sont pris en compte que du point de vue fiscal par retraitement extra - comptable.

III – NOTE SUR LES COMPTES

(Chiffres exprimés en K€.)

1- BILAN ACTIF

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Ce poste comprend principalement des logiciels informatiques.

Le tableau ci-après indique la variation de ce poste au cours de l'année.

En K€	01/01/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeur brute	1 085	965		2 050
Amortissements et provisions	988	23		1 011
Valeur nette	97	942	0	1 039

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

En K€	01/01/2018	Augmentation	Diminution	31/12/2018
Valeur brute	5 797	3 952	206	9 543
Amortissements et provisions	3 616	1 103	184	4 535
Valeur nette	2 181	2 849	22	5 008

IMMOBILISATIONS FINANCIERES

En K€	Valeur brute	Provisions	Valeur nette
Titres de participation	2 983	11	2 972
Créances rattachées à des participations	95 325		95 325
Prêts	17		17
Autres immob. financières	413		413
TOTAL	98 738	11	98 727

Les participations comprennent les parts et actions détenues dans les filiales de la société, supports juridiques des programmes immobiliers.

Les créances rattachées représentent, majoritairement, les apports en fonds propres de Marignan aux filiales.

Le prêt concerne le CILMI au titre de la participation au 1% construction, récupérable à terme.

Les autres immobilisations financières comprennent les dépôts de garantie des différentes agences du groupe.

STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Il n'y a pas de stock au
31/12/2018

CLIENTS, AUTRES CREANCES ET COMPTES RATTACHES

En K€	BRUT	DEGRÉ LIQUIDITÉ		dont	
		- 1 an	+ 1 an	à recevoir	Soc liées
ACTIF CIRCULANT					
Créances clients	11 427	11 427			11 418
Créances de TVA	422	422			
Créances - Etat					
Créances liées au personnel et orga s	86	86			
Autres créances groupe	224 589	224 589			224 589
Autres créances	37	37			
TOTAL :	236 561	236 561	0	0	236 007

Nb : hors avances et acomptes versés sur commande

Les créances groupe sont constituées des comptes courants des filiales auprès de la société afin de financer les programmes immobiliers.

La quote-part de résultat 2018 bénéficiaire des sociétés dites transparentes est incluse dans le poste « autres créances Groupe » pour 37 882K€.

2- BILAN PASSIF

SITUATION NETTE

Le capital social de la société est composé de 12 000 actions d'un montant nominal de 1 000 € détenues par la société BAYARD.

Les capitaux propres ont évolué de la façon suivante :

En K€	01/01/2018	Affectation		Résultat de l'exercice	31/12/2018
		du résultat	Dividendes		
Capital	12 000				12 000
Primes d'émission et de fusi	3				3
Réserve légale	0	1 200			1 200
RAN	63 606	35 253	-15 000		83 859
Résultat	36 453	-36 453		32 441	32 441
TOTAL	112 062	0	-15 000	32 441	129 503

PROVISION POUR RISQUES ET CHARGES

En K€	01/01/2018	Dotation	Reprise	31/12/2018
Litige	323	155	138	340
Retraite	382	151		533
Autres risques	1 925	692	173	2 444
charges	155		155	0
TOTAL	2 785	998	466	3 317

DETTES ET COMPTES RATTACHES

En K€	Brut	Degré de liquidité		dont	
		- 1 an	+ 1 an	charg.à payer	Ets liées
Dettes financières	165 760	10 660	155 100		
Fournisseurs	2 843	2 843		900	
Dettes personnel	7 867	7 867		7 730	
Dettes organismes sociaux	5 746	5 746		4 127	
TVA	3 258	3 258			
Impot société	6 576	6 576			
Autres impots	419	419		419	
Groupe et associés	35 597	35 597			35 597
Autres dettes	4	4			
TOTAL	228 070	72 970	155 100	13 176	35 597

3- COMPTE DE RESULTAT

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de 67 450 K€ se ventile comme suit.

En K€	2018	2017
Honoraires de gestion/administration	62 718	52 708
Honoraires d'administration	423	156
Honoraires de commercialisation	3 437	963
Prestations diverses et refacturations		
Autres produits	872	627
TOTAL	67 450	54 454

REPRISE SUR AMORTISSEMENTS PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

En K€	2018	2017
Reprise provision pour risques	311	647
Reprise provision sur actif	35	105
Transfert de charges	269	232
TOTAL	615	984

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation de 78 340 K€ se ventilent par nature ainsi :

En K€	2018	2017
Autres achats et charges externes	28 857	21 802
Frais de personnel	45 156	38 043
Impôts et Taxes	2 481	2 328
Dotations aux amortissements	1 126	912
Dotations aux provisions	628	915
Autres charges	92	531
TOTAL	78 340	64 531

Les honoraires de commissariat aux comptes figurant au compte de résultat de

l'exercice pour le contrôle légal des comptes s'élèvent à 110 K€.

RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier se décompose comme suit :

En K€	Montant	Dont soc liées
Produits financiers	48 429	48 412
Charges financières	9 539	8 316
Résultat financier	38 890	40 096

Les produits financiers sont composés pour l'essentiel :

- De la quote-part de résultat comptable des sociétés transparentes, détenues par la société pour 37 882 K€
- Des intérêts de cash-pooling pour 4 490 K€
- Des intérêts sur emprunt pour 1 223 K€
- Des dividendes pour 6 000 K€

Les charges financières sont constituées principalement :

- Des intérêts supportés au titre du financement accordé par le Groupe RABO BANK pour 3 160 K€
- De la quote-part de résultat comptable des sociétés transparentes, détenues par la société pour 5 024 K€

RESULTAT EXCEPTIONNEL

Charges exceptionnelles

Le montant s'élève à 39K€ sur l'exercice.

IMPOT SUR LES SOCIETES

Ventilation de l'impôt entre résultat courant et résultat exceptionnel

En K€	Comptable	Fiscal	Impôt	Résultat net
Résultat courant	28 597	25 635	8 518	20 079
Résultat exceptionnel	-40	-40	-13	-27
Contribution sociale			-118	118
Crédit impôt CESU			-40	40
Crédit impôt Mécénat			-80	80
Résultats des sociétés intégrées		-12 482	-4 161	4 161
Impôts anté			-7 860	7 860
TOTAL	28 557	13 112	-3 754	32 311

Il y a lieu de tenir compte pour le calcul de l'impôt sur le résultat courant des abattements au titre du crédit d'impôts mécénat et du crédit d'impôt recherche. La société étant tête de groupe de l'intégration fiscale, il convient de tenir compte des résultats fiscaux des sociétés intégrées et de l'impôt versé au titre de la convention d'intégration.

IV- AUTRES INFORMATIONS

IMPOT SUR LES SOCIETES

La société est tête de groupe de l'intégration fiscale. Il n'y a aucune différence entre l'impôt comptabilisé et l'impôt qui aurait dû être supporté en l'absence d'intégration fiscale.

CONSOLIDATION DES COMPTES

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes consolidés de la société BAYARD.

ENGAGEMENTS DONNES ET RECUS

La société MARIGNAN SAS ne bénéficie d'aucun engagement particulier.

Des garanties sont données aux banques dans le cadre des activités courantes de la société et de ses filiales.

Ces garanties n'ont pas pour effet de diminuer la responsabilité juridique et financière de la société en qualité d'associé des SNC.

EFFECTIFS

L'effectif moyen de la société au 31/12/2018 est de 411 personnes.

REMUNERATION DES ORGANES DE DIRECTION

Aucune rémunération n'a été versée aux membres des organes de direction à raison de leurs mandats sociaux.

TRANSACTIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES

Les transactions avec les entreprises liées, décrites dans les différents paragraphes de ces annexes en fonction de leur nature, sont considérées comme effectuées à des conditions normales de marché.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

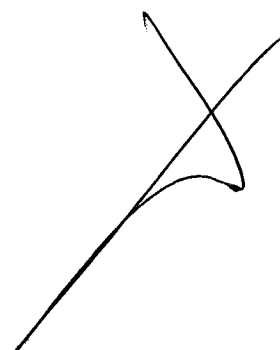
Le détail des participations de la société MARIGNAN SAS est indiqué dans le tableau des filiales et participations.

MARIGNAN
Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 Euros
Siège social : 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET
SIREN 438 357 295 RCS NANTERRE

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER AU 31 DECEMBRE 2018

ORIGINES 1. Report à nouveau antérieur 2. Résultat de l'exercice 3. Prélèvement sur les réserves		32 441 024
AFFECTATIONS 4. Affectations aux réserves : Réserve légale Réserve spéciale de plus-value à long terme Autres réserves 5. Dividendes 6. Autres répartitions 7. Report à nouveau	32 441 024	
TOTAUX	32 441 024	32 441 024



MARIGNAN
Société par Actions Simplifiée au capital de 12.000.000 Euros
Siège social : 4 place du 8 mai 1945 - 92300 LEVALLOIS PERRET
SIREN 438 357 295 RCS NANTERRE

PROCES-VERBAL EN DATE DU 18 JUIN 2019
DE LA CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
DE L'ASSOCIE UNIQUE

RESOLUTION D'AFFECTATION ADOPTEE

L'Associé unique, constatant que le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 est bénéficiaire de 32 441 024 €, décide d'affecter ce résultat, conformément à la loi et aux statuts, de la manière suivante :

. Cette somme en totalité au **CREDIT** du compte **REPORT A NOUVEAU**

• Dividendes

Conformément à l'article 243 bis du C.G.I., nous vous rappelons que les dividendes mis en distribution pour chaque action composant le capital social, au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	2018	2017	2016
Dividendes (Euros/action)	-	1250	1250

