

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 : 1983 B 00329 Numéro SIREN : 326 259 629 Nom ou dénomination : SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
--

Ce dépôt a été enregistré le 18/09/2019 sous le numéro de dépôt 98812

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 18-09-2019

N° DE DEPOT : 098812

N° GESTION : 1983B00329

N° SIREN : 326259629

DENOMINATION : SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

ADRESSE : 29 BRD HAUSSMANN 75009 PARIS

MILLESIME : 2018

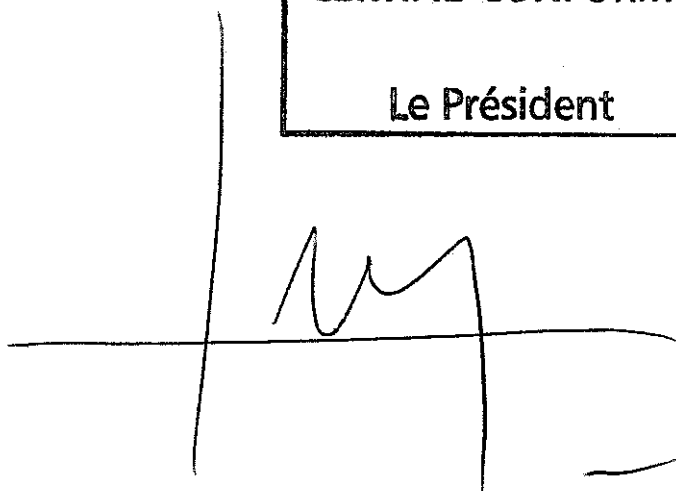
Société par actions simplifiée SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

0029 BOULEVARD HAUSSMANN 75009 PARIS

Comptes annuels au : 31 décembre 2018

CERTIFIE CONFORME

Le Président

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a stylized, cursive-like mark on the right.

SOMMAIRE

BILAN.....	3
Bilan actif.....	4
Bilan passif.....	5
COMPTE DE RESULTAT.....	6
Compte de résultat (en liste).....	7
Compte de résultat partie 2.....	8
ANNEXE.....	9
Annexe.....	10
Règles et méthodes comptables.....	11
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Provisions inscrites au bilan.....	15
Etats des échéances des créances et des dettes.....	16
INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....	17
Composition du capital et variation des capitaux propres.....	18
Détail des produits à recevoir.....	19
Détail des charges à payer.....	20
Détail des charges et produits constatés d'avance.....	21
Filiales et participations 1ère partie.....	22
Filiales et participations 2ème partie.....	23
Eléments fongibles de l'actif circulant.....	24
Ventilation du chiffre d'affaires.....	25
Charges et produits exceptionnels.....	26
Ventilation de l'impôt sur les sociétés.....	27
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS.....	28
Situation fiscale différée et latente.....	29
Quote part de résultat sur opérations faites en commun.....	30
Identité de la société consolidante.....	31
Intégration fiscale.....	32
Information sur les postes concernant les entreprises liées.....	33
Opérations non inscrites au bilan.....	34
Honoraires des commissaires aux comptes.....	35

BILAN

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018
Bilan actif

Page 4 sur 35

Rubriques	31/12/2018		31/12/2017	
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL Immobilisations incorporelles				
Terrains	1 265 327		1 265 327	1 265 327
Constructions	5 141 133	4 937 686	203 448	1 793 336
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles	6 406 460	4 937 686	1 468 774	3 058 663
Participations selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	394 176 600	8 876 065	385 300 536	379 349 617
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	49 162 728		49 162 728	48 896 918
Autres immobilisations financières				
TOTAL Immobilisations financières	443 339 329	8 876 065	434 463 264	428 246 535
Total Actif Immobilisé (II)	449 745 789	13 813 751	435 932 039	431 305 198
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	0		0	0
Autres créances	2 022 682		2 022 682	2 242 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	2 022 682		2 022 682	2 242 741
Valeurs mobilières de placement	405 173		405 173	405 173
dont actions propres:				
Disponibilités	17 222 496		17 222 496	2 212 222
TOTAL Disponibilités	17 627 669		17 627 669	2 617 395
Charges constatées d'avance	4 458		4 458	5 163
Total Actif Circulant (III)	19 654 810		19 654 810	4 865 299
Frais d'émission d'emprunt à élater (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	469 400 599	13 813 751	455 586 848	436 170 496

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018
Bilan passif

Page 5 sur 35

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel dont versé : 327 112 367	327 112 367	327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	30 217 622	28 936 524
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes ;		
TOTAL Réserves	30 217 622	28 936 524
Report à nouveau	16 386 563	8 916 828
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	38 513 600	25 621 958
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	412 230 152	390 587 678
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	4 642 817	4 642 817
Provisions pour charges	33 002 777	33 002 777
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	37 645 594	37 645 594
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 939 758	4 303 096
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	20 217	20 217
TOTAL Dettes financières	3 959 975	4 323 312
Avancés et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	468 777	353 383
Dettes fiscales et sociales	370 408	369 942
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	911 941	2 890 587
TOTAL Dettes d'exploitation	1 751 126	3 613 912
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	5 711 102	7 937 224
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	455 586 848	436 170 496

Résultat de l'exercice en centimes 38 513 599,61

Total du bilan en centimes 455 586 848,28

COMPTE DE RESULTAT

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 7 sur 35

Compte de résultat (en liste)

Rubriques	31/12/2018			31/12/2017
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	573 654		573 654	568 959
Chiffres d'affaires nets	573 654		573 654	568 959
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			169 052	168 540
Total des produits d'exploitation (I)			742 706	737 499
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			342 507	247 778
Impôts, taxes et versements assimilés			1 357	679
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements Dotations aux provisions	671 801	689 036
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges			169 004	168 540
Total des charges d'exploitation (II)			1 184 669	1 106 032
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-441 963	-368 533
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			185	193
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			20 315	24 277
Produits financiers de participations			37 532 708	20 026 033
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			20 528	23 569
Autres intérêts et produits assimilés			1 798 419	2 498 466
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			39 351 655	22 548 068
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			90 867	15 968
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			90 867	15 968
RÉSULTAT FINANCIER			39 260 788	22 532 100
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			38 798 693	22 139 483

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 8 sur 35

Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 524 492	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	1 524 492	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	918 088	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	918 088	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	606 404	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	891 500	-3 482 475
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	41 619 038	23 285 761
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 105 438	-2 336 197
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	38 513 600	25 621 958

ANNEXE

Annexe

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE pour l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Le total du bilan avant répartition composant ces comptes annuels est de 455 586 848,28 €.

Le chiffre d'affaires inclus dans le compte de résultat composant ces propres comptes annuels est de 573 653,61 €, crédit d'impôt inclus (mention à ajouter le cas échéant).

Les produits des activités courantes inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est constitué de produits financiers (hors reprises de provisions et hors gains de change) pour un montant de 41 619 038 €.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 38 513 599,61 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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

Toutes les données chiffrées ci-après sont exprimées en Euros.

Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont établis conformément au plan comptable général défini par le règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018.

Et en application du Code de Commerce, articles L123-12 à L 123-24.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE ET COMPARABILITE DES COMPTES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENT D'ESTIMATION

Aucun changement d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont inscrites à l'actif pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), hors frais d'acquisition (mention à indiquer le cas échéant).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée réelle d'utilisation des biens en utilisant le mode d'amortissement suivant :

<u>Exemple :</u>	<u>Nature immobilisation</u>	<u>Mode</u>	<u>Durée d'utilisation</u>
	• constructions	linéaire	20 à 25 ans
	• agencements sur constructions -extension	linéaire	21,5 ans
	• agencements sur constructions -frais acquisition	linéaire	3 ans
	• agencements sur constructions -extension	linéaire	30 ans

Les immobilisations corporelles sont des immobilisations louées dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), hors frais d'acquisition .

Le règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018 n'a pas été appliqué pour les immobilisations données en location dans la mesure où la charge de renouvellement incombe au locataire.

PARTICIPATION ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

PRETS

Les prêts sont valorisés à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée en fonction du risque encouru.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation en fonction du risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet d'une appréciation valeur par valeur.

Les OPCVM sont évaluées à partir de la valeur liquidative publiée par l'organisme émetteur.

La plus ou moins value est intégrée dans le résultat fiscal. En cas de moins value, une dépréciation est constatée en comptabilité.

IMPÔTS SUR LES SOCIETES

Le poste impôts sur les bénéfices au compte de résultat enregistre une charge d'impôt d'un montant de 891 500,00 €

PROVISION POUR IMPOT DIFFERE

Cette charge d'impôt différé est représentative "des économies d'impôt engendrées par les quotes-parts de résultats déficitaires des GIE qui sont reprises au cours de l'exercice et des exercices ultérieurs".

La charge (ou produit) d'impôt différé est inscrite sur la ligne "impôts sur les bénéfices" du compte de résultat.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE :

Au 01 Décembre 2018 a été le TUP de la société PIRIX dans SG REAL ESTATE.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Conformément au règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018 relatif au plan comptable général et aux transactions entre parties liées et aux opérations non inscrites au bilan,

la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE ne donne pas d'information en annexe pour tout ou partie des raisons suivantes :

- les transactions effectuées ont été conclues à des conditions normales de marché ;
- les transactions effectuées concernent des opérations avec sa société mère, les filiales qu'elle détient (directement ou indirectement) en quasi-totalité ou entre ses filiales détenues en quasi-totalité ;
- les transactions concernées ne sont pas significatives

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE : NEANT

DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (OU PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES) ET MODE DE RECONNAISSANCE

Le chiffre d'affaires (les produits des activités courantes) est constitué par la production vendue de biens et services (+ le cas échéant "ainsi que la vente de marchandises") et s'entend du montant des affaires réalisées avec les tiers dans l'exercice de l'activité professionnelle normale et courante de la société.

Le chiffre d'affaires est composé des loyers de crédit-bail correspondant à des prestations continues.

La comptabilisation du chiffre d'affaires respecte le principe d'indépendance des exercices et implique ainsi le cas échéant la comptabilisation d'écritures de régularisation à la clôture de l'exercice (produits à recevoir ou constatés d'avance).

Le chiffre d'affaires est détaillé par nature dans le tableau ventilation du chiffre d'affaires.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018
Immobilisations

Page 13 sur 35

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
			Réévaluation	Acqu. et apports
	Frais d'établissement et de développement (I)			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			
	Terrains	1 265 327		
	Constructions	5 141 133		0
	Sur sol propre			
	Sur sol d'autrui	11 313 050		
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			
	Autres immobilisations corporelles			
	Installations générales, agencements, aménagements divers			
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau et mobilier informatique			
	Emballages récupérables et divers			
	Immobilisations corporelles en cours			
	Avances et acomptes			
	TOTAL (III)	17 719 510		0
	Participations évaluées par mise en équivalence			
	Autres participations	388 225 681		6 000 000
	Autres titres immobilisés			
	Prêts et autres immobilisations financières	48 896 918		9 662 728
	TOTAL (IV)	437 122 599		15 662 728
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	454 842 109		15 662 728
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Réévaluation
		Virement	Cession	
	Frais d'établissement et de développement (I)			
	Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)			
	Terrains			1 265 327
	Constructions		11 313 050	5 141 133
	Sur sol propre			
	Sur sol d'autrui			
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels			
	Autres immobilisations corporelles			
	Installations générales, agencements, aménagements divers			
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau et mobilier informatique			
	Emballages récupérables et divers			
	Immobilisations corporelles en cours			
	Avances et acomptes			
	TOTAL (III)		11 313 050	6 406 460
	Participations évaluées par mise en équivalence			
	Autres participations		49 081	394 176 600
	Autres titres immobilisés			
	Prêts et autres immobilisations financières		9 396 918	49 162 728
	TOTAL (IV)		9 445 999	443 339 329
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		20 759 048	449 745 789

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 14 sur 35

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables			Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement (I)							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre		4 732 552	205 134		4 937 686	
	Sur sol d'autrui		9 928 295	466 667	10 394 962		
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)			14 660 847	671 801	10 394 962	4 937 686	
TOTAL GENERAL (I + II + III)			14 660 847	671 801	10 394 962	4 937 686	
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Autres							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							
Cadre C			Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à éter							
Primes de remboursement des obligations							

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 15 sur 35

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL (I)				
Provisions pour litige				
Frais de développement				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts	33 002 777			33 002 777
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	4 642 817			4 642 817
TOTAL (II)	37 645 594			37 645 594
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	8 876 065			8 876 065
Provisions sur autres immos financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL (III)	8 876 065			8 876 065
TOTAL GENERAL (I + II + III)	46 521 659			46 521 659
Dont dotations et reprises d'exploitation				
Dont dotations et reprises financières				
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 16 sur 35

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations							
Prêts				49 162 728	9 662 728	39 500 000	
Autres immes financières							
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				49 162 728	9 662 728	39 500 000	
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances				0	0		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Impôts sur les bénéfices				11 112	11 112		
Etat et autres collectivités				374 581	374 581		
Autres impôts							
Etat - divers							
Groupes et associés							
Débiteurs divers				1 636 990	1 636 990		
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				2 022 682	2 022 682		
Charges constatées d'avance				4 458	4 458		
TOTAL DES CREANCES				51 189 869	11 689 869	39 500 000	
Prêts accordés en cours d'exercice				6 000 000			
Remboursements obtenus en cours d'exercice				6 000 000			
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				36 860	36 860		
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				3 902 898	3 902 898		
Emprunts et dettes financières divers				20 217	20 217		
Fournisseurs et comptes rattachés				468 777	468 777		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Impôts sur les bénéfices							
Etat et autres collectivités publiques				370 408	370 408		
Obligations cautionnées							
Autres impôts							
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				891 500	891 500		
Autres dettes				20 441	20 441		
Dettes représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				5 711 102	5 711 102		
Emprunts souscrits en cours d'exercice					Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice				400 000,00			

INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Composition du capital et variation des capitaux propres

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 23432118 actions de 13,96 € de nominal.

RESERVES ET REPORT A NOUVEAU

La variation des postes de réserves et de report à nouveau par rapport à l'exercice précédent résulte de l'affectation du résultat au 31 décembre 2017 décidée par l'associé unique en date du 29 juin 2018.

L'affectation de ce résultat est résumée dans le tableau suivant :

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		
Origines :	Report à nouveau antérieur	8 916 828
	Résultat de l'exercice	25 621 958
	Prélèvement sur les réserves	
	TOTAL	34 538 786
Affectation :	Réserve légale	1 281 098
	Autres réserves	
	Dividendes	16 871 125
	Autres répartitions	
	Report à nouveau	16 386 563
	TOTAL	34 538 786

Détail des produits à recevoir

<i>Nature des produits</i>	<i>Montants</i>
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 662 728
Interets courus prêts	3 662 728
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	0
AUTRES CREANCES	2 022 682
Etat - impot sir benefice Pirix	11 112
TVA sur credit bail	369 861
Credit de TVA (tup Pirix)	2 730
TVA sur FNP	1 989
Debiteurs divers	206
Debiteur divers -credit bail	1 636 784
VALEURS MOBILIERES ET DISPONIBILITES	405 173
GENE-PIERRE	405 173
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	6 090 583

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de produits à recevoir dans les comptes concernés

Détail des charges à payer

<i>Nature des charges</i>	<i>Montants</i>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	2 898
Interets courus emprunt	2 898
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	468 777
FNP prestations comptable	188 624
FNP commissions juridique	5 154
FNP droits de garde	2 096
FNP CAC	27 677
FNP lettre mission EUROPARC	240 000
FNP / TUP PIRIX	5 226
AUTRES DETTES ET DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 282 349
IS	891 500
Crediteur divers	20 441
TVA sur credit bail	369 861
TVA Décembre 2018_ a payé	547
AUTRES DETTES	0
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 754 024

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de charges à payer dans les comptes concernés

Détail des charges et produits constatés d'avance

<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>Période</i>		<i>Montant</i>
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			0

<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>Période</i>		<i>Montant</i>
Ass.Marsh RC prof	01/07/2019	30/06/2020	1 281
Ass.Marsh mandat social	01/07/2019	30/06/2020	303
Ass.Marsh GLOBAL	01/07/2019	30/06/2020	2 026
Ass.Marsh PA BANCA	01/07/2019	30/06/2020	386
ass Marsh Cyber RC	01/07/2019	30/06/2020	462
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			4 458

Filiales et participations 1ère partie

Sociétés	Capital	Capitaux propres hors capital et hors résultat	% de détention	Valeur comptable des titres	
				Brute	Nette
RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PATICIPATIONS					
1. Filiales (à détailler) (plus de 50 % du capital détenu)					
SA SOGEFIM HOLDING	59 087	360 324	93%	170 225	170 225
SA SOGEPROM	54 450	88 500	100%	97 830	97 830
EUROPARC OREILINDEN	12 560	3 075	100%	11 696	11 696
SAS REAL ESTATE ADVIRORY	160	1 761	100%	1 557	1 557
EUROPARC KERPEN	511	33	100%	0	0
PRIMAXIA - achat juin 2018	300	3 210	100%	6 000	6 000
2- Participations (à détailler) (10 à 50 % du capital détenu)					
SA GENEFIM	72 779	29 152	42%	97 993	97 993
SCI PATRIMOINE DE LEVALLOIS	150	0	24%	5 171	0
SCI SOCIETE FONCIERE PARIS OUEST	213	0	11%	3 705	0
3- Autres titres (ensemble) (moins de 10 % du capital détenu)					
TOTAL				394 177	385 301

Filiales et participations 2ème partie

<i>Sociétés</i>	<i>Prêts et avances consenties</i>	<i>Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires HT exercice clos</i>	<i>Résultat exercice clos</i>	<i>Dividendes encaissés</i>	<i>Date dernier exercice clos</i>
RENSEIGNEMENTS DETAILLES						
1. Filiales (à détailler) (plus de 50 % du capital détenu)						
SA SOGEFIM HOLDING			0	8 161	0	31/12/2018
SA SOGEPROM			23 777	32 022	12 995	31/12/2018
EUROPARC DREILINDEN			1 031	-582	10 000	31/12/2018
SAS REAL ESTATE ADVIRORY			3 765	497	300	31/12/2018
EUROPARC KERPEN			6	-21	4 850	31/12/2018
PRIMAXIA - achat juin 2018			8 348	-2 371	0	31/12/2018
2- Participations (à détailler) (10 à 50 % du capital détenu)						
SA GENEFIM			270 940	19 609	9 387	31/12/2018
SCI PATRIMOINE DE LEVALLOIS			0	-43	0	31/12/2017
SCI SOCIETE FONCIERE PARIS OUEST			0	-87	0	31/12/2017
3- Autres titres (ensemble) (moins de 10 % du capital détenu)						
					37 532	

Eléments fongibles de l'actif circulant

<i>Stocks (hors valeur ajoutée)</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Plus ou Moins Value latente</i>	<i>Provision</i>
TOTAL	0	0	0	0

<i>valeurs Mobilières de Placement</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Plus ou Moins Value latente</i>	<i>Provision</i>
GENE-PIERRE	405 173	431 342	20 528	
TOTAL	405 173	431 342	20 528	0

Ventilation du chiffre d'affaires

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>31/12/N</i>	<i>31/12/N-1</i>
Vente de marchandises	0	0	0	0
Production de biens	0	0	0	0
Production de services	573 654	0	573 654	568 959
TOTAL	573 654	0	573 654	568 959

Charges et produits exceptionnels

<i>Nature des charges</i>	<i>Montants</i>	<i>Imputation au compte</i>
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	0	
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL	918 088	
Levee d'option fin de contrat de crédit-bail _Castor 37 exIFG	918 088	
DOTATION SUR PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	0	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	918 088	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montants</i>	<i>Imputation au compte</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS DE GESTION	0	
PRODUITS EXCEPTIONNELS EN CAPITAL	1 524 492	
Levee d'option fin de contrat de crédit-bail _Castor 37 exIFG	1 524 492	
REPRISES SUR PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	0	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 524 492	

Ventilation de l'impôt sur les sociétés

Ventilation du résultat	Avant impôt	Incidence sur les sociétés (1)			Après impôt
		Impôt brut	Crédit d'impôt	Impôt net imputé	
1- taxé au taux normal	-391 122	-134 674			
2- taxé au taux réduit ou non taxable	-50 841				
RESULTAT D'EXPLOITATION (1+2)	-441 963	-134 674	0	-134 674	-307 289
1- taxé au taux normal	2 373 775	817 370			
2- taxé au taux réduit ou non taxable	36 866 884	0		0	36 866 884
RESULTAT FINANCIER (1+2)	39 240 659	817 370	0	817 370	38 423 289
I-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	38 798 696	682 696	0	682 696	38 116 000
a- taxé au taux normal (a)	606 404	208 804		208 804	397 600
b- taxé au taux réduit ou non taxable (b)					
II-RESULTAT EXCEPTIONNEL (a+b)	606 404	208 804	0	208 804	397 600
III - Autres à préciser (ex. impôts différés)				0	
RESULTAT COMPTABLE (I+II+III)	39 405 100	891 500	0	891 500	38 513 600

(1) Convention de signe : charge d'impôt en positif et produit d'impôt en négatif

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale différée et latente

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Plus values en sursis d'imposition	35 217 627
TOTAL ACCROISSEMENT	35 217 627
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Resultat SNC	-2 214 850
TOTAL ALLEGEMENT	-2 214 850
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	33 002 777

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	0

Quote part de résultat sur opérations faites en commun

<i>Affaires bénéficiaires</i>	<i>Résultat global</i>	<i>Résultat transféré</i>
SCI TOULOUSE	160	
SCI TOULDI	25	
TOTAL	185	0

<i>Affaires déficitaires</i>	<i>Résultat global</i>	<i>Résultat transféré</i>
SCI LEVALLOIS	-10 426	
SCI FONCIERE PARIS OUEST	-9 884	
SCI REIMS GARE	-5	
TOTAL	-20 315	0

Identité de la société consolidante

Les comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont inclus selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation de :

SA SOCIETE GENERALE - 29 boulevard Haussman 75009 PARIS

En conséquence, la société est exemptée de l'obligation d'établir des comptes consolidés et un rapport de gestion consolidé.

Intégration fiscale

La société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE est intégrée fiscalement dans le groupe SOCIETE GENERALE depuis le 1 janvier 1992.

Son résultat fiscal ayant servi de base au calcul de l'impôt est le suivant :
- bénéfice (ou déficit) à court terme de 2 589 057,62 €

Du fait de l'intégration fiscale, une dette de 891 500 € envers la société mère a été comptabilisée en compte courant SG au bilan par contrepartie au compte de résultat du poste impôt sur les bénéfices.

Information sur les postes concernant les entreprises liées

Le présent état concerne les entreprises liées (celles pouvant être incluses par intégration globale dans un même périmètre de consolidation) et les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation (sociétés détenues entre 10% et 50%)

<i>Postes du bilan</i>	<i>Montant total du poste</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées et les participations</i>
POSTES DE L'ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Immobilisations financières		
- Participations	385 300 536	385 300 536
- Créances rattachées à des participations		
- Prêts	49 162 728	49 162 728
- TIAP		
- Autres titres immobilisés		
- Autres immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 022 682	0
Valeurs mobilières de placement	405 173	0
Disponibilités	17 222 496	17 222 496
Capital souscrit appelé non versé		
Charges constatées d'avance	4 458	
TOTAL POSTES DE L'ACTIF		451 685 761
POSTES DU PASSIF		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 902 898	3 902 898
Emprunts et dettes financières divers	57 077	36 860
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	468 777	201 101
Autres dettes et dettes fiscales et sociales	1 282 349	891 500
Produits constatés d'avance		
TOTAL POSTES DU PASSIF		5 032 359
POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		
Produits financiers	39 351 655	39 331 127
Charges financières	90 867	90 867
Postes du résultat d'exploitation (chiffres d'affaires, achats...)	342 507	5 282
TOTAL POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		

Opérations non inscrites au bilan

Conformément au règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018, relatif au plan comptable général.

Cette annexe regroupe les informations sur les engagements financiers et opérations qui ne figurent pas au bilan.
Sont présentées les opérations dont les risques et avantages en résultat sont significatifs et leur divulgation est nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société.

Nature des opérations	Total engagement ou Total notionnel	Montant misé	Montant Hors bilan à la fin de l'exercice	Date d'ouverture	Date d'échéance
<u>Engagement(s) reçu(s)</u>					
<u>Engagement(s) donné(s)</u>					
<u>Garantie passif SOGEPROM</u>	1 888 138	0	1 888 138	29/10/2007	
<u>Instruments financiers à terme (1)</u>					

(1) Des informations complémentaires sur les IFAT sont présentes dans la feuille dédiée "Opérations sur instruments financiers à terme".

Autre(s) engagement(s) donné(s)

Autre(s) engagement(s) reçu(s)

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de notre commissaire aux comptes ERNST & YOUNG / DELOITTE ET ASSOCIES de la lettre de mission au titre de l'exercice 2018 sont de:

DELOITTE & ASSOCIES : 15 174 € HT.

ERNST&YOUNG : 8 093 € HT.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

Société par Actions Simplifiée au capital de 327.112.367,28 euros

Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS

326 259 629 RCS PARIS

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Exercice clos le 31 décembre 2018

	EUROS	EUROS
ORIGINES		
Report à nouveau antérieur	16 386 561,41	
Résultat de l'exercice	38 513 599,61	
Prélèvement s/les réserves		
AFFECTATIONS		
Réserve légale		1 925 679,98
Réserve spéciale des plus-values à long terme		
Autres réserves		
Dividendes		50 379 053,70
Autres répartitions		
Report à nouveau		2 595 429,34
TOTAUX	54 900 163,02	54 900 163,02

CERTIFIE CONFORME

Le Président

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Société par Actions Simplifiée au capital de 327.112.367,28 euros
Siège social : 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS
326 259 629 RCS PARIS

**DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 28 JUIN 2019**

AFFECTATION DU RESULTAT 2018

SOCIETE GENERALE, Société Anonyme au capital de 1.059.665.810 euros, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann – 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 552 120 222 représentée par Monsieur Thierry GARCIA dûment habilité,

Associé Unique de SOCIETE GENERALE REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée au capital de 327.112.367,28 euros, dont le siège social est situé 29 boulevard Haussmann - 75009 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 326 259 629,

DECIDE :

(...)

DEUXIEMEMENT

Connaissance prise du rapport de gestion du Président ainsi que du rapport des Commissaires aux Comptes, d'affecter le bénéfice de l'exercice de 38.513.599,61 euros, augmenté du report à nouveau antérieur, créditeur de 16.386.561,41 euros, soit un résultat à affecter de 54.900.163,02 euros, de la manière suivante :

Affectation à la réserve légale (5 % du bénéfice)	1.925.679,98 euros
Versement d'un dividende à l'Associé Unique d'un montant de 2,15 euros pour chacune des 23.432.118 actions composant le capital social	50.379.053,70 euros
Le solde au Report à nouveau	2.595.429,34 euros
Total	54.900.163,02 euros

L'Associé Unique décide de fixer la date de mise en paiement de ce dividende à compter du 8 juillet 2019.

L'Associé Unique étant une personne morale, le dividende attribué n'est pas éligible à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

L'Associé Unique prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, que le montant des dividendes mis en distribution au titre des trois derniers exercices sont les suivants :

Exercices	Dividende distribué
2015	0,49 euro (1)
2016	1,15 euro (1)
2017	0,72 euro (1)

(1) Le dividende attribué à l'Associé personne morale n'était pas exigible à l'abattement de 40% prévu à l'article 158-3 du Code général des impôts.

CERTIFIE CONFORME

Le Président



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, is written over a horizontal line. The signature is positioned below the 'CERTIFIE CONFORME' stamp and to the left of the 'Le Président' text.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

Société par actions simplifiée unipersonnelle

29, Boulevard Haussmann

75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

ERNST & YOUNG Audit
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

Société par actions simplifiée unipersonnelle

29, Boulevard Haussmann
75009 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Associé unique de la SOCIETE GENERALE REAL ESTATE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SOCIETE GENERALE REAL ESTATE 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 des commissaires 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.

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 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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités des commissaires 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, les commissaires aux comptes exercent leur 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 ;

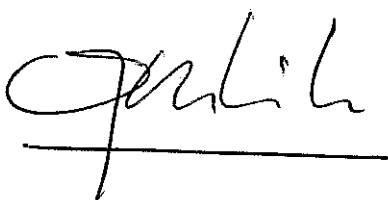
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité 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 24 juin 2019

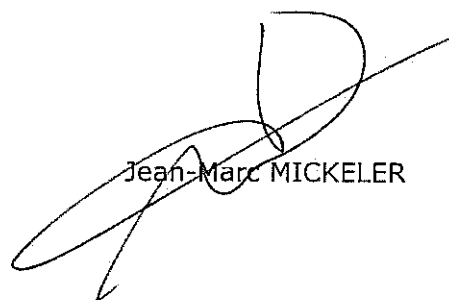
Les commissaires aux comptes

ERNST & YOUNG et Autres

Deloitte & Associés



Guillaume MABILLE



Jean-Marc MICKELER

Société par actions simplifiée SOCIETE GENERALE REAL ESTATE

0029 BOULEVARD HAUSMANN 75009 PARIS

Comptes annuels au : 31 décembre 2018

SOMMAIRE

<u>BILAN.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan actif.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilan passif.....</u>	<u>5</u>
<u>COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>6</u>
<u>Compte de résultat (en liste).....</u>	<u>7</u>
<u>Compte de résultat partie 2.....</u>	<u>8</u>
<u>ANNEXE.....</u>	<u>9</u>
<u>Annexe.....</u>	<u>10</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>11</u>
<u>Immobilisations.....</u>	<u>13</u>
<u>Amortissements.....</u>	<u>14</u>
<u>Provisions inscrites au Bilan.....</u>	<u>15</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>16</u>
<u>INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>17</u>
<u>Composition du capital et variation des capitaux propres.....</u>	<u>18</u>
<u>Détail des produits à recevoir.....</u>	<u>19</u>
<u>Détail des charges à payer.....</u>	<u>20</u>
<u>Détail des charges et produits constatés d'avance.....</u>	<u>21</u>
<u>Filiales et participations 1ère partie.....</u>	<u>22</u>
<u>Filiales et participations 2ème partie.....</u>	<u>23</u>
<u>Eléments fongibles de l'actif circulant.....</u>	<u>24</u>
<u>Ventilation du chiffre d'affaires.....</u>	<u>25</u>
<u>Charges et produits exceptionnels.....</u>	<u>26</u>
<u>Ventilation de l'impôt sur les sociétés.....</u>	<u>27</u>
<u>ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS.....</u>	<u>28</u>
<u>Situation fiscale différée et latente.....</u>	<u>29</u>
<u>Quote part de résultat sur opérations faites en commun.....</u>	<u>30</u>
<u>Identité de la société consolidante.....</u>	<u>31</u>
<u>Intégration fiscale.....</u>	<u>32</u>
<u>Information sur les postes concernant les entreprises liées.....</u>	<u>33</u>
<u>Opérations non inscrites au bilan.....</u>	<u>34</u>
<u>Honoraires des commissaires aux comptes.....</u>	<u>35</u>

BILAN

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 4 sur 35

Bilan actif

Rubriques	31/12/2018		31/12/2017	
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains	1 265 327		1 265 327	1 265 327
Constructions	5 141 133	4 937 686	203 448	1 793 336
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	6 406 460	4 937 686	1 468 774	3 058 663
Participations selon la méthode de mise en équivalence				
Autres participations	394 176 600	8 876 065	385 300 536	379 349 617
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	49 162 728		49 162 728	48 896 918
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières	443 339 329	8 876 065	434 463 264	428 246 535
Total Actif Immobilisé (II)	449 745 789	13 813 751	435 932 039	431 305 198
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	0		0	0
Autres créances	2 022 682		2 022 682	2 242 741
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	2 022 682		2 022 682	2 242 741
Valeurs mobilières de placement	405 173		405 173	405 173
dont actions propres:				
Disponibilités	17 222 496		17 222 496	2 212 222
TOTAL Disponibilités	17 627 669		17 627 669	2 617 395
Charges constatées d'avance	4 458		4 458	5 163
Total Actif Circulant (III)	19 654 810		19 654 810	4 865 299
Frais d'émission d'emprunt à éteindre (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	469 400 599	13 813 751	455 586 848	436 170 496

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 5 sur 35

Bilan passif

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel dont versé : 327 112 367	327 112 367	327 112 367
Primes d'émission, de fusion, d'apport,....		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	30 217 622	28 936 524
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves	30 217 622	28 936 524
Report à nouveau	16 386 563	8 916 828
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	38 513 600	25 621 958
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	412 230 152	390 587 678
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	4 642 817	4 642 817
Provisions pour charges	33 002 777	33 002 777
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	37 645 594	37 645 594
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 939 758	4 303 096
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	20 217	20 217
TOTAL Dettes financières	3 959 975	4 323 312
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	468 777	353 383
Dettes fiscales et sociales	370 408	369 942
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	911 941	2 890 587
TOTAL Dettes d'exploitation	1 751 126	3 613 912
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	5 711 102	7 937 224
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	455 586 848	436 170 496

Résultat de l'exercice en centimes 38 513 599,61

Total du bilan en centimes 455 586 848,28

COMPTE DE RESULTAT

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 7 sur 35

Compte de résultat (en liste)

Rubriques	31/12/2018			31/12/2017
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	573 654		573 654	568 959
Chiffres d'affaires nets	573 654		573 654	568 959
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
Autres produits			169 052	168 540
Total des produits d'exploitation (I)			742 706	737 499
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			342 507	247 778
Impôts, taxes et versements assimilés			1 357	679
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation				
sur immobilisations				
Dotations aux amortissements			671 801	689 036
Dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			169 004	168 540
Total des charges d'exploitation (II)			1 184 669	1 106 032
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-441 963	-368 533
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			185	193
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			20 315	24 277
Produits financiers de participations			37 532 708	20 026 033
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			20 528	23 569
Autres intérêts et produits assimilés			1 798 419	2 498 466
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			39 351 655	22 548 068
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilés			90 867	15 968
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			90 867	15 968
RÉSULTAT FINANCIER			39 260 788	22 532 100
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			38 798 695	22 139 483

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 8 sur 35

Compte de résultat partie 2

Rubriques	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 524 492	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	1 524 492	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	918 088	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	918 088	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	606 404	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	891 500	-3 482 475
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	41 619 038	23 285 761
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 105 438	-2 336 197
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	38 513 600	25 621 958

ANNEXE

Annexe

La présente annexe est une partie indissociable des comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE pour l'exercice clos au 31 décembre 2018.

Le total du bilan avant répartition composant ces comptes annuels est de 455 586 848,28 €.

Le chiffre d'affaires inclus dans le compte de résultat composant ces propres comptes annuels est de 573 653,61 €, crédit d'impôt inclus (mention à ajouter le cas échéant).

Les produits des activités courantes inclus dans le compte de résultat composant ces comptes annuels est constitué de produits financiers (hors reprises de provisions et hors gains de change) pour un montant de 41 619 038 €.

Le résultat de l'exercice est un bénéfice de 38 513 599,61 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1 janvier 2018 au 31 décembre 2018.

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

Toutes les données chiffrées ci-après sont exprimées en Euros.

Règles et méthodes comptables

Les comptes sociaux de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont établis conformément au plan comptable général défini par le règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018.

Et en application du Code de Commerce, articles L123-12 à L 123-24.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

CHANGEMENT DE METHODE COMPTABLE ET COMPARABILITE DES COMPTES

Aucun changement de méthode comptable n'est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENT D'ESTIMATION

Aucun changement d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont inscrites à l'actif pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), hors frais d'acquisition (mention à indiquer le cas échéant).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée réelle d'utilisation des biens en utilisant le mode d'amortissement suivant :

<u>Nature immobilisation</u>	<u>Mode</u>	<u>Durée d'utilisation</u>
<u>Exemple :</u>		
• constructions	linéaire	20 à 25 ans
• agencements sur constructions -extension	linéaire	21,5 ans
• agencements sur constructions -frais acquisition	linéaire	3 ans
• agencements sur constructions -extension	linéaire	30 ans

Les immobilisations corporelles sont des immobilisations louées dans le cadre d'un contrat de crédit-bail. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), hors frais d'acquisition.

Le règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018 n'a pas été appliqué pour les immobilisations données en location dans la mesure où la charge de renouvellement incombe au locataire.

PARTICIPATION ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

PRETS

Les prêts sont valorisés à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée en fonction du risque encouru.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation en fonction du risque encouru est constituée pour chacune d'elles.

VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles font l'objet d'une appréciation valeur par valeur.

Les OPCVM sont évaluées à partir de la valeur liquidative publiée par l'organisme émetteur.

La plus ou moins value est intégrée dans le résultat fiscal. En cas de moins value, une dépréciation est constatée en comptabilité.

IMPÔTS SUR LES SOCIÉTÉS

Le poste impôts sur les bénéfices au compte de résultat enregistre une charge d'impôt d'un montant de 891 500,00 €

PROVISION POUR IMPOT DIFFERE

Cette charge d'impôt différé est représentative "des économies d'impôt engendrées par les quotes-parts de résultats déficitaires des GIE qui sont reprises au cours de l'exercice et des exercices ultérieurs".

La charge (ou produit) d'impôt différé est inscrite sur la ligne "impôts sur les bénéfices" du compte de résultat.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE :

Au 01 Décembre 2018 a été le TUP de la société PIRIX dans SG REAL ESTATE.

TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

Conformément au règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018 relatif au plan comptable général et aux transactions entre parties liées et aux opérations non inscrites au bilan,

la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE ne donne pas d'information en annexe pour tout ou partie des raisons suivantes :

- les transactions effectuées ont été conclues à des conditions normales de marché ;
- les transactions effectuées concernent des opérations avec sa société mère, les filiales qu'elle détient (directement ou indirectement) en quasi-totalité ou entre ses filiales détenues en quasi-totalité ;
- les transactions concernées ne sont pas significatives

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE : NEANT

DEFINITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES (OU PRODUITS DES ACTIVITES COURANTES) ET MODE DE RECONNAISSANCE

Le chiffre d'affaires (les produits des activités courantes) est constitué par la production vendue de biens et services (+ le cas échéant "ainsi que la vente de marchandises") et s'entend du montant des affaires réalisées avec les tiers dans l'exercice de l'activité professionnelle normale et courante de la société.

Le chiffre d'affaires est composé des loyers de crédit-bail correspondant à des prestations continues.

La comptabilisation du chiffre d'affaires respecte le principe d'indépendance des exercices et implique ainsi le cas échéant la comptabilisation d'écritures de régularisation à la clôture de l'exercice (produits à recevoir ou constatés d'avance).

Le chiffre d'affaires est détaillé par nature dans le tableau ventilation du chiffre d'affaires.

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 13 sur 35

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
			Réévaluation	Acqu. et apports	
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains		1 265 327			
Constructions	Sur sol propre	5 141 133		0	
	Sur sol d'autrui	11 313 050			
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)		17 719 510		0	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		388 225 681		6 000 000	
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières		48 896 918		9 662 728	
TOTAL (IV)		437 122 599		15 662 728	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)		454 842 109		15 662 728	
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains				1 265 327	
Constructions	Sur sol propre			5 141 133	
	Sur sol d'autrui			11 313 050	
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique				
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			11 313 050	6 406 460	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			49 081	394 176 600	
Autres titres immobilisés					
Prêts et autres immobilisations financières			9 396 918	49 162 728	
TOTAL (IV)			9 445 999	443 339 329	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			20 759 048	449 745 789	

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 14 sur 35

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables		Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'établissement et de développement (I)							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre	4 732 552	205 134		4 937 686		
	Sur sol d'autrui	9 928 295	466 667	10 394 962			
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (III)		14 660 847	671 801	10 394 962	4 937 686		
TOTAL GENERAL (I + II + III)		14 660 847	671 801	10 394 962	4 937 686		
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Mouvement net amortissements à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab.							
Autres							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							
Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice		
Frais d'émission d'emprunt à étaier							
Primes de remboursement des obligations							

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 15 sur 35

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL (I)				
Provisions pour litige				
Frais de développement				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts	33 002 777			33 002 777
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	4 642 817			4 642 817
TOTAL (II)	37 645 594			37 645 594
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	8 876 065			8 876 065
Provisions sur autres immos financières				
Provisions sur stocks				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations				
TOTAL (III)	8 876 065			8 876 065
TOTAL GENERAL (I + II + III)	46 521 659			46 521 659
Dont dotations et reprises d'exploitation				
Dont dotations et reprises financières				
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

SOCIETE GENERALE REAL ESTATE
Comptes annuels au 31/12/2018

Page 16 sur 35

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A.		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations						
Prêts				49 162 728	9 662 728	39 500 000
Autres immos financières						
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				49 162 728	9 662 728	39 500 000
Clients douteux ou litigieux						
Autres créances				0	0	
Créances représentatives de titres prêtés						
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
Impôts sur les bénéfices				11 112	11 112	
Taxe sur la valeur ajoutée				374 581	374 581	
Autres impôts						
Etat - divers						
Etat et autres collectivités						
Groupes et associés						
Débiteurs divers				1 636 990	1 636 990	
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				2 022 682	2 022 682	
Charges constatées d'avance				4 458	4 458	
TOTAL DES CREANCES				51 189 869	11 689 869	39 500 000
Prêts accordés en cours d'exercice				6 000 000		
Remboursements obtenus en cours d'exercice				6 000 000		
Prêts et avances consentis aux associés						
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et moins de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles						
Autres emprunts obligataires						
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				36 860	36 860	
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine				3 902 898	3 902 898	
Emprunts et dettes financières divers				20 217	20 217	
Fournisseurs et comptes rattachés				468 777	468 777	
Personnel et comptes rattachés						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux						
Impôts sur les bénéfices						
Taxe sur la valeur ajoutée				370 408	370 408	
Obligations cautionnées						
Autres impôts						
Etat et autres collectivités publiques						
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
Groupes et associés				891 500	891 500	
Autres dettes				20 441	20 441	
Dettes représentative de titres empruntés						
Produits constatés d'avance						
TOTAL DES DETTES				5 711 102	5 711 102	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice				400 000,00		

INFORMATIONS SUR BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Composition du capital et variation des capitaux propres

CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 23432118 actions de 13,96 € de nominal.

RESERVES ET REPORT A NOUVEAU

La variation des postes de réserves et de report à nouveau par rapport à l'exercice précédent résulte de l'affectation du résultat au 31 décembre 2017 décidée par l'associé unique en date du 29 juin 2018.

L'affectation de ce résultat est résumée dans le tableau suivant :

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		
Origines :	Report à nouveau antérieur	8 916 828
	Résultat de l'exercice	25 621 958
	Prélèvement sur les réserves	
	TOTAL	34 538 786
Affectation :	Réserve légale	1 281 098
	Autres réserves	
	Dividendes	16 871 125
	Autres répartitions	
	Report à nouveau	16 386 563
TOTAL		34 538 786

Détail des produits à recevoir

<i>Nature des produits</i>	<i>Montants</i>
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	3 662 728
Interets courus prêts	3 662 728
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	0
AUTRES CREANCES	2 022 682
Etat - impot sir benefice Pirix	11 112
TVA sur credit bail	369 861
Credit de TVA (tup Pirix)	2 730
TVA sur FNP	1 989
Debiteurs divers	206
Debiteur divers -credit bail	1 636 784
VALEURS MOBILIERES ET DISPONIBILITES	405 173
GENE-PIERRE	405 173
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	6 090 583

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de produits à recevoir dans les comptes concernés

Détail des charges à payer

<i>Nature des charges</i>	<i>Montants</i>
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	2 898
Interets courus emprunt	2 898
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	468 777
FNP prestations comptable	188 624
FNP commissions juridique	5 154
FNP droits de garde	2 096
FNP CAC	27 677
FNP lettre mission EUROPARC	240 000
FNP / TUP PIRIX	5 226
AUTRES DETTES ET DETTES FISCALES ET SOCIALES	1 282 349
IS	891 500
Crediteur divers	20 441
TVA sur crédit bail	369 861
TVA Décembre 2018_ a payé	547
AUTRES DETTES	0
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 754 024

NB : lorsque le poste est égal à 0, cela signifie qu'il n'y a pas de charges à payer dans les comptes concernés

Détail des charges et produits constatés d'avance

<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>Période</i>		<i>Montant</i>
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			0

<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>Période</i>		<i>Montant</i>
Ass.Marsh RC prof	01/07/2019	30/06/2020	1 281
Ass.Marsh mandat social	01/07/2019	30/06/2020	303
Ass.Marsh GLOBAL	01/07/2019	30/06/2020	2 026
Ass.Marsh PA BANCA	01/07/2019	30/06/2020	386
Ass Marsh Cyber RC	01/07/2019	30/06/2020	462
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			4 458

Filiales et participations 1ère partie

Sociétés	Capital	Capitaux propres hors capital et hors résultat	% de détention	Valeur comptable des titres	
				Brute	Nette
RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONCERNANT LES FILIALES ET PARTICIPATIONS					
1. Filiales (à détailler) (plus de 50 % du capital détenu)					
SA SOGEFIM HOLDING	59 087	360 324	93%	170 225	170 225
SA SOGEPROM	54 450	88 500	100%	97 830	97 830
EUROPARC DREILINDEN	12 560	3 075	100%	11 696	11 696
SAS REAL ESTATE ADVIRORY	160	1 761	100%	1 557	1 557
EUROPARC KERPEN	511	33	100%	0	0
PRIMAXIA - achat juin 2018	300	3 210	100%	6 000	6 000
2- Participations (à détailler) (10 à 50 % du capital détenu)					
SA GENEFIM	72 779	29 152	42%	97 993	97 993
SCI PATRIMOINE DE LEVALLOIS	150	0	24%	5 171	0
SCI SOCIETE FONCIERE PARIS OUEST	213	0	11%	3 705	0
3- Autres titres (ensemble) (moins de 10 % du capital détenu)					
			TOTAL	394 177	385 301

Filiales et participations 2ème partie

<i>Sociétés</i>	<i>Prêts et avances consenties</i>	<i>Cautions</i>	<i>Chiffre d'affaires HT exercice clos</i>	<i>Résultat exercice clos</i>	<i>Dividendes encaissés</i>	<i>Date dernier exercice clos</i>
RENSEIGNEMENTS DETAILLES						
1. Filiales (à détailler) (plus de 50 % du capital détenu)						
SA SOGEFIM HOLDING			0	8 161	0	31/12/2018
SA SOGEPROM			23 777	32 022	12 995	31/12/2018
EUROPARC DREILINDEN			1 031	-582	10 000	31/12/2018
SAS REAL ESTATE ADVIRORY			3 765	497	300	31/12/2018
EUROPARC KERPEN			6	-21	4 850	31/12/2018
PRIMAXIA - achat juin 2018			8 348	-2 371	0	31/12/2018
2- Participations (à détailler) (10 à 50 % du capital détenu)						
SA GENEFIM			270 940	19 609	9 387	31/12/2018
SCI PATRIMOINE DE LEVALLOIS			0	-43	0	31/12/2017
SCI SOCIETE FONCIERE PARIS OUEST			0	-87	0	31/12/2017
3- Autres titres (ensemble) (moins de 10 % du capital détenu)						
					37 532	

Eléments fongibles de l'actif circulant

<i>Stocks (hors valeur ajoutée)</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Plus ou Moins Value latente</i>	<i>Provision</i>
TOTAL	0	0	0	0

<i>valeurs Mobilières de Placement</i>	<i>Valeur bilan</i>	<i>Prix marché</i>	<i>Plus ou Moins Value latente</i>	<i>Provision</i>
GENE-PIERRE	405 173	431 342	20 528	
TOTAL	405 173	431 342	20 528	0

Ventilation du chiffre d'affaires

<i>Rubriques</i>	<i>Chiffre d'affaires France</i>	<i>Chiffre d'affaires Export</i>	<i>31/12/N</i>	<i>31/12/N-1</i>
Vente de marchandises	0	0	0	0
Production de biens	0	0	0	0
Production de services	573 654	0	573 654	568 959
TOTAL	573 654	0	573 654	568 959

Charges et produits exceptionnels

<i>Nature des charges</i>	<i>Montants</i>	<i>Imputation au compte</i>
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS DE GESTION	0	
CHARGES EXCEPTIONNELLES SUR OPERATIONS EN CAPITAL	918 088	
Levee d'option fin de contrat de crédit-bail _Castor 37 exIFG	918 088	
DOTATION SUR PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	0	
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	918 088	

<i>Nature des produits</i>	<i>Montants</i>	<i>Imputation au compte</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS DE GESTION	0	
PRODUITS EXCEPTIONNELS EN CAPITAL	1 524 492	
Levee d'option fin de contrat de crédit-bail _Castor 37 exlFG	1 524 492	
REPRISES SUR PROVISIONS ET TRANSFERTS DE CHARGES	0	
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 524 492	

Ventilation de l'impôt sur les sociétés

Ventilation du résultat	Avant impôt	Incidence sur les sociétés (1)			Après impôt
		Impôt brut	Crédit d'impôt	Impôt net imputé	
1- taxé au taux normal	-391 122	-134 674			
2- taxé au taux réduit ou non taxable	-50 841				
RESULTAT D'EXPLOITATION (1+2)	-441 963	-134 674	0	-134 674	-307 289
1- taxé au taux normal	2 373 775	817 370			
2- taxé au taux réduit ou non taxable	36 866 884	0		0	36 866 884
RESULTAT FINANCIER (1+2)	39 240 659	817 370	0	817 370	38 423 289
I-RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	38 798 696	682 696	0	682 696	38 116 000
a- taxé au taux normal (a)	606 404	208 804		208 804	397 600
b- taxé au taux réduit ou non taxable (b)					
II-RESULTAT EXCEPTIONNEL (a+b)	606 404	208 804	0	208 804	397 600
III - Autres à préciser (ex. impôts différés)				0	
RESULTAT COMPTABLE (I+II+III)	39 405 100	891 500	0	891 500	38 513 600

(1) Convention de signe : charge d'impôt en positif et produit d'impôt en négatif

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

Situation fiscale différée et latente

<i>Rubriques</i>	<i>Montant</i>
IMPOT DU SUR : Plus values en sursis d'imposition	35 217 627
TOTAL ACCROISSEMENT	35 217 627
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR : Resultat SNC	-2 214 850
TOTAL ALLEGEMENT	-2 214 850
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE	33 002 777

IMPOT DU SUR :	
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE	0

Quote part de résultat sur opérations faites en commun

<i>Affaires bénéficiaires</i>	<i>Résultat global</i>	<i>Résultat transféré</i>
SCI TOULOUSE	160	
SCI TOULDI	25	
TOTAL	185	0

<i>Affaires déficitaires</i>	<i>Résultat global</i>	<i>Résultat transféré</i>
SCI LEVALLOIS	-10 426	
SCI FONCIERE PARIS OUEST	-9 884	
SCI REIMS GARE	-5	
TOTAL	-20 315	0

Identité de la société consolidante

Les comptes annuels de la société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE sont inclus selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation de :

SA SOCIETE GENERALE - 29 boulevard Haussman 75009 PARIS

En conséquence, la société est exemptée de l'obligation d'établir des comptes consolidés et un rapport de gestion consolidé.

Intégration fiscale

La société SOCIETE GENERALE REAL ESTATE est intégrée fiscalement dans le groupe SOCIETE GENERALE depuis le 1 janvier 1992.

Son résultat fiscal ayant servi de base au calcul de l'impôt est le suivant :
- bénéfice (ou déficit) à court terme de 2 589 057,62 €

Du fait de l'intégration fiscale, une dette de 891 500 € envers la société mère a été comptabilisée en compte courant SG au bilan par contrepartie au compte de résultat du poste impôt sur les bénéfices.

Information sur les postes concernant les entreprises liées

Le présent état concerne les entreprises liées (celles pouvant être incluses par intégration globale dans un même périmètre de consolidation) et les entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation (sociétés détenues entre 10% et 50%)

<i>Postes du bilan</i>	<i>Montant total du poste</i>	<i>Montant concernant les entreprises liées et les participations</i>
POSTES DE L'ACTIF		
Avances et acomptes sur immobilisations		
Immobilisations financières		
- Participations	385 300 536	385 300 536
- Créances rattachées à des participations		
- Prêts	49 162 728	49 162 728
- TIAP		
- Autres titres immobilisés		
- Autres immobilisations financières		
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	2 022 682	0
Valeurs mobilières de placement	405 173	0
Disponibilités	17 222 496	17 222 496
Capital souscrit appelé non versé		
Charges constatées d'avance	4 458	
TOTAL POSTES DE L'ACTIF		451 685 761
POSTES DU PASSIF		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 902 898	3 902 898
Emprunts et dettes financières divers	57 077	36 860
Avances et acomptes reçus sur commandes		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	468 777	201 101
Autres dettes et dettes fiscales et sociales	1 282 349	891 500
Produits constatés d'avance		
TOTAL POSTES DU PASSIF		5 032 359
POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		
Produits financiers	39 351 655	39 331 127
Charges financières	90 867	90 867
Postes du résultat d'exploitation (chiffres d'affaires, achats...)	342 507	5 282
TOTAL POSTES DU COMPTE DE RESULTAT		

Opérations non inscrites au bilan

Conformément au règlement ANC N° 2018-01 du 20 avril 2018, relatif au plan comptable général.

Cette annexe regroupe les informations sur les engagements financiers et opérations qui ne figurent pas au bilan.

Sont présentées les opérations dont les risques et avantages en résultat sont significatifs et leur divulgation est nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société.

<i>Nature des opérations</i>	<i>Total engagement ou Total notionnel</i>	<i>Montant utilisé</i>	<i>Montant Hors bilan à la fin de l'exercice</i>	<i>Date d'ouverture</i>	<i>Date d'échéance</i>
<u>Engagement(s) reçu(s)</u>					
<u>Engagement(s) donné(s)</u>					
<u>Garantie passif SOGEPROM</u>	1 888 138	0	1 888 138	29/10/2007	
<u>Instruments financiers à terme (1)</u>					

(1) Des informations complémentaires sur les IFAT sont présentes dans la feuille dédiée "Opérations sur instruments financiers à terme".

Autre(s) engagement(s) donné(s)

Autre(s) engagement(s) reçus

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de notre commissaire aux comptes ERNST & YOUNG / DELOITTE ET ASSOCIES de la lettre de mission au titre de l'exercice 2018 sont de:

DELOITTE & ASSOCIES : 15 174 € HT.

ERNST&YOUNG : 8 093 € HT.