

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 : 2023 B 01728

Numéro SIREN : 518 635 602

Nom ou dénomination : 36 MARBEUF SAS

Ce dépôt a été enregistré le 02/05/2023 sous le numéro de dépôt 9534

9534.

36 MARBEUF SAS

185 AVENUE CHARLES DE GAULLE

92200 NEUILLY SUR SEINE



COMPTES ANNUELS au 31/12/2022

	Pages
- <i>Bilan actif-passif</i>	1 et 2
- <i>Compte de résultat</i>	3 et 4
- <i>Annexe</i>	5 à 13
- <i>Détail bilan</i>	14 et 15
- <i>Détail Compte de résultat</i>	16 et 17

DENJEAN & ASSOCIES

35 Avenue Victor Hugo

BP 266

75116 PARIS

01 45 02 20 00

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1 31/12/2021 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	23 216 297		23 216 297	23 216 297
	Constructions	28 162 034	7 465 797	20 696 237	21 501 430
	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours	50 997		50 997	
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	Total II	51 429 328	7 465 797	43 963 531	44 717 727
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
	Clients et comptes rattachés	3 336 756		3 336 756	2 503 100
	Autres créances	1 136 617		1 136 617	336 181
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	1 079 313		1 079 313	4 693 311
	Charges constatées d'avance (3)				
	Total III	5 552 686		5 552 686	7 532 591
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	56 982 014	7 465 797	49 516 217	52 250 318

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 28 317 321) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	28 317 321 50 000	28 317 321 50 000
	Réserves		
	Réserve légale	308 497	265 979
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	2 069 726	1 261 892
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 336 600	850 352
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	32 082 144	30 745 544
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	16 296 830	20 615 588
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
Comptes de Régularisation	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	436 954	267 439
	Dettes fiscales et sociales	472 530	418 809
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	227 760	202 937
	Produits constatés d'avance (I)		
	Total IV	17 434 073	21 504 774
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	49 516 217	52 250 318
(1) Dont à moins d'un an		1 572 045	1 123 415

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2021 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 821 887		2 821 887	1 838 775
Chiffre d'affaires NET	2 821 887		2 821 887	1 838 775
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			547 297	873 693
Autres produits			2	91
Total des Produits d'exploitation (I)			3 369 186	2 712 558
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			26 890	24 316
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			540 918	580 721
Impôts, taxes et versements assimilés			225 579	214 779
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			805 192	805 839
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			2	3 824
Total des Charges d'exploitation (II)			1 598 582	1 629 478
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			1 770 604	1 083 080
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges affectées à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	798	1 501
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	798	1 501
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	376 555	234 229
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	376 555	234 229
2. Résultat financier (V-VI)	375 757	232 728
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 394 847	850 352
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	58 247	
Total des produits (I+III+V+VII)	3 369 984	2 714 059
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 033 384	1 863 707
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	1 336 600	850 352

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 49 516 217 euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 2 821 887 euros et dégageant un bénéfice de 1 336 600 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Contexte géopolitique et sanitaire :

Il est cependant à noter que l'exercice écoulé s'est déroulé dans le contexte de pandémie nationale et internationale liée au Covid-19. La Société n'a pas été impactée par la crise sanitaire au cours de l'exercice écoulé.

En outre, l'exercice écoulé a aussi été marqué par les opérations militaires en Ukraine, qui ont commencé le 24 février 2022. Les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont eu une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'a pas été impactée par les opérations militaires au cours de l'exercice écoulé.

Bail Vaipiano :

Le locataire Vapiano du commerce en RDC a bénéficié de la signature d'un avenant au bail en juin 2021 permettant de régulariser les impayés de la période COVID-19 par l'accord d'une franchise de 9 mois contre la prorogation du bail de 6 ans ferme.

Un plan d'apurement a été arrêté dans le cadre de la mission de conciliation avec un étalement de remboursement jusqu'au 1T24.

Les travaux de terrasse du R+8 et R+9 sont terminés au 3T 2022.

Transfert siège social :

En décembre 2022, la société a été transférée au 185 - 189 avenue Charles de Gaulle - 92200 Neuilly-sur-Seine.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

L'exercice ouvert au 1er janvier 2023 se poursuit dans le contexte de pandémie liée au Covid-19 tant au niveau international et du conflit russo-ukrainien.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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,

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.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

A) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production. Les immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers. Le coût des entrées des immobilisations ne comprend pas les frais d'acquisition qui sont comptabilisés en charges. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilisation de chaque composant, à savoir :

- Terrain : non amortissable
- Gros Œuvre : 50 ans
- Façade-Etanchéité : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements : 10 ans

Lorsque des travaux réalisés dans l'immeuble donne lieu à l'immobilisation du coût de ces travaux et à la sortie des anciens composants, ces sorties sont évaluées en reconstituant le coût d'origine par rapport à l'évolution de l'indice du coût à la construction.

Lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement,

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur, sur la base d'une valeur d'expertise nette de frais de vente réalisée par un expert indépendant. Une dépréciation ainsi constituée n'est susceptible d'être reprise que lorsque la valeur nette comptable nette de dépréciation redevient inférieure à la valeur d'expertise.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

B) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur d'origine. Elles font l'objet d'une dépréciation calculée au cas par cas en fonction de leur risque de non recouvrabilité.

Au 31/12/2022, aucune dépréciation n'a été constatée, ni comptabilisée.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée

Afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Etalement de Franchises : L'avantage accordé au locataire au titre de la franchise de loyer est étalé sur la durée du bail.

C) Engagement retraite

La société n'employant pas de personnel, aucun engagement de retraite n'a été provisionné.

D) Disponibilités

La société n'est pas concernée par un mode de conversion et d'évaluation des disponibilités en devises et elle ne possède pas de créances rattachées par des effets de commerce.

Les méthodes d'évaluations retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2022, la SAS Marbeuf détient un compte bancaire dont le solde s'élève à :

- Compte Société Générale : 1 079 313 euros

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

E) Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 7121 euros, décomposés de la manière suivante :

- honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 7121 euros
- honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes, telles qu'elles sont définies par les normes d'exercice professionnel mentionnées au II de l'article L.822-11 : 0 euros.

F) Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Terrains	23 216 294		
Constructions sur sol propre	28 162 034		
TOTAL	51 378 328		
TOTAL GENERAL	51 378 328		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Terrains			23 216 294	
Constructions sur sol propre			28 162 034	
TOTAL			51 378 328	
TOTAL GENERAL			51 378 328	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Constructions sur sol propre	6 660 605	805 192		7 465 798
TOTAL	6 660 605	805 192		7 465 798
TOTAL GENERAL	6 660 605	805 192		7 465 798

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	805 192				
TOTAL	805 192				
TOTAL GENERAL	805 192				

Etat des provisions

Néant

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres créances clients	3 336 756	2 209 753	1 127 003
Taxe sur la valeur ajoutée	115 965	115 965	
Débiteurs divers	1 020 652	1 020 652	
TOTAL	4 473 373	3 346 370	1 127 003

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	1 220 705	0		1 220 705
Fournisseurs et comptes rattachés	436 954	436 954		
Taxe sur la valeur ajoutée	456 632	456 632		
Autres impôts taxes et assimilés	15 898	15 898		
Groupe et associés	15 076 125	434 802		14 641 323
Autres dettes	227 760	227 760		
TOTAL	17 434 073	1 572 045		15 862 028

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	28 317 321			28 317 321

Le capital est entièrement libéré et détenu en intégralité par l'associé unique CNP ASSURANCES.

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances clients et comptes rattachés	1 127 003
Total	1 127 003

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes financières diverses	435 448
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	436 954
Dettes fiscales et sociales	15 898
Autres dettes	227 127
Total	1 115 427

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

Eléments relevant de plusieurs postes au bilan

(Code du Commerce Art. R 123-181)

Postes du bilan	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes ou créances représentées par un effet de commerce
	liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Emprunts et dettes financières diverses	15 076 125		

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	29 895 192
Affectation de résultat à la situation nette de l'AGO	850 352
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	30 745 544
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	30 745 544
Variation en cours d'exercice	
Variation des primes, réserves, report à nouveau	42 518
Autres variations	1 294 082
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	32 082 144
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	1 336 600
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	1 336 600

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation du chiffre d'affaires net

(PCG Art. 831-2/14)

Répartition par secteur d'activité	Montant
Location immobilière	2 821 887
Total	2 821 887

Répartition par secteur géographique	Montant
France	2 821 887
Total	2 821 887

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

(PCG Art. 831-2 et Art. 832-13)

	Charges financières	Produits financiers
Total	376 555	
Dont entreprises liées	376 555	

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Néant.

Engagements reçus

Néant.

Identité des sociétés mères consolidant les comptes

(PCG Art. 831-3)

Dénomination sociale	Forme	Capital	Siège social
CNP ASSURANCES	SA	686618477	4 PROM. COEUR DE VILLE 92130 ISSY LESMOULINEAUX

ANNEXE

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Transferts de charges

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant
Provisions sur charges	369 886
Solde régularisation charges	3 973
Solde assurance	10 056
Refacturation taxe foncière	131 273
Refacturation taxe bureau	72 621
Total	587 809

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
TERRAINS	23 216 297	23 216 297
21150000 TERRAINS BÂTIS	23 216 297	23 216 297
CONSTRUCTIONS	20 696 237	21 501 430
21311000 BATIMENTS - STRUCTURE	20 541 724	20 541 724
21312000 BAT-INSTALLATIONS ET AGENC	2 819 160	2 819 160
21314000 BATIMENTS TOITURES	399 762	399 762
21351000 BAT.INSTALLATION VENTILATION	1 913 692	1 913 692
21352000 BAT.INSTALLATION ELECTRIQUES	1 618 446	1 618 446
21353000 BATIMENTS ASCENSEURS	869 250	869 250
28131000 AMORT.BAT STRUTURE	4 548 835	4 085 513
28132000 AMORT.BAT -INSTALLATIONS ET AG	1 285 905	1 130 501
28134000 AMORT.BATIMENTS TOITURES	258 519	237 921
28135100 AMORT.BAT INSTALLATION VENTILA	485 552	451 806
28135200 AMORT .BAT.INSTALLATIONS ELECT	527 344	400 518
28135300 AMORT.BAT.ASCENSEURS	359 641	354 345
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
IMMOBILISATIONS EN COURS	50 997	
23100000 IMMO EN COURS	50 997	
Total II	43 963 531	44 717 727
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	3 336 756	2 503 100
41100000 CLIENTS	2 209 753	855 801
41820000 FRANCHISE LOYER PIANO	892 880	1 092 913
41821000 FRANCHISE LOYER MONETA	194 227	305 213
41823000 FRANCHISE LOYER SONY	13 829	96 801
41824000 FRANCHISE LOYER SQUAREPOINT		34 222
41825000 FRANCHISE ROBECO	26 068	78 205
41826000 FRANCHISE GLP		39 944
AUTRES CREANCES	1 136 617	336 181
40100000 FOURNISSEURS	22 638	15 788
44566000 TVA SUR AUTRES BIENS ET SERVIC		5 378
44572000 ETAT TVA COLLECTEE	13 230	13 230
44586000 ETAT TVA/FNP	68 063	41 706
44586100 TVA SUR FNP IMMO	680	
44587000 ETAT TVA/FAE	33 992	32 885
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER		140 849
46730000 SINISTRE GARANTIE DECENALE	15 340	15 340
46760000 COMPTE LIAISON - ICADE	982 674	71 003
DISPONIBILITES	1 079 313	4 693 311
51230000 SOCIETE GENERALE - CAT TRESO +		1 501 624
51240000 SOCIETE GENERAL	1 079 313	3 191 612
51880000 INTERETS COURUS A RECEVOIR		74
Total III	5 552 686	7 532 591
TOTAL GÉNÉRAL	49 516 217	52 250 318

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
CAPITAL		28 317 321	28 317 321
10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELÉ VERSÉ		28 317 321	28 317 321
PRIMES D'EMISSION, DE FUSION, D'APPORT		50 000	50 000
10410000 PRIME D'EMISSION		50 000	50 000
RESERVE LEGALE		308 497	265 979
10610000 RESERVES LEGALES		308 497	265 979
REPORT A NOUVEAU		2 069 726	1 261 892
11900000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBITE		2 069 726	1 261 892
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)		1 336 600	850 352
Total I		32 082 144	30 745 544
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES		16 296 830	20 615 588
16510000 DEPOTS DE GARANTIE		1 220 705	636 036
45100000 GROUPE IF - CNP		58 247	
45510100 C/C CNP ASSURANCES		14 641 323	19 745 323
45581000 INT COURUS C/C CNP ASSURANCES		376 555	234 229
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES		436 954	267 439
40100000 FOURNISSEURS		1 506	
40810000 FOURNISSEURS FNP		421 311	257 383
40812000 FOURNISSEURS FNP IMMO		4 080	
40980000 FRS - AVOIRS A RECEVOIR		10 057	10 057
DETTES FISCALES ET SOCIALES		472 530	418 809
44566100 TVA DED /S CH. LOCATIVES		686	136
44571000 TVA COLLECTEE		268 113	144 125
44587100 ETAT TVA / FRANCHISE DE LOYER		187 832	274 549
44860000 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER		15 898	
AUTRES DETTES		227 760	202 937
41100000 CLIENTS			112 848
41810000 CLIENTS FACTURES A ETABLIR			66 280
41980000 CLIENTS - AVOIRS A ETABLIR		203 951	
46723000 CREDITEURS DIVERS		633	633
46740000 SINISTRE MULTIRISQUE		23 176	23 176
Total IV		17 434 073	21 504 774
TOTAL GÉNÉRAL		49 516 217	52 250 318

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	2 821 887	1 838 775
70600000 LOYER HT	3 255 466	2 271 541
70960000 FRANCHISE DE LOYER	433 579	432 766
Chiffre d'affaires NET	2 821 887	1 838 775
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF.DE CHARGES	547 297	873 693
78174000 REPRISE PROV. CLIENTS DOUTEUX		344 305
79150100 PROVISIONS /S CHARGES HT	369 886	424 672
79151100 SOLDE REGUL CHARGES HT	3 973	96 810
79152000 REFACTURATION ASSURANCE	10 056	
79156000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	131 273	130 558
79157000 REFACTURATION TAXE BUREAU	72 621	70 968
79159000 REFACTURATION DIVERSE	40 512	
AUTRES PRODUITS	2	91
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COU	2	91
Total des Produits d'exploitation	3 369 186	2 712 558
ACHATS DE MATIERES PREMIERES ET AUTRES APPROVISIONNEMENTS	26 890	24 316
60221000 COMBUSTIBLE R	26 890	24 316
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	540 918	580 721
60611000 EDF - GDF R	50 545	32 635
60612000 EAU R	55 125	18 669
60614000 CHAUFFAGE REFACTURE	27 286	30 333
60630000 FOURNITURES	1 278	1 355
61120000 GARDIENNAGE AUTRES R	132 911	46 667
61300000 LOCATIONS	7 345	6 811
61520000 ENTRETIEN SUR BIEN IMMOBILIER	13 305	31 457
61520100 ENTRETIEN ET REPARAT. NR	7 516	24 631
61520200 GROS TRAVAUX	20 359	8 441
61560000 MAINTENANCE	76 282	84 000
61610000 PRIMES D'ASSUANCES R	10 092	9 540
61800000 FRAIS DIVERS	470	
62260000 EXPERTISES CENTRALES	2 525	
62262000 HONORAIRES DE CAC	5 693	4 720
62264200 HONORAIRES JURIDIQUE		7 375
62264300 HONORAIRES D'EVALUATION	1 600	100
62265000 HONORAIRES PROPERTY MGT	23 442	23 069
62266000 HONORAIRES-MANAGEMENT	84 383	82 166
62269000 HONORAIRES - DIVERS R	6 188	164 076
62269100 HONORAIRES DIVERS NR	1 099	1 967
62270000 FRAIS ACTES & CONTENTIEUX	251	
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS SU	13 222	2 910
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILES	225 579	214 779
63511000 IMPOTS CET	16 966	8 398
63512000 IMPOTS TAXES FONCIERES	131 751	131 509
63513000 TAXE BALAYAGE	1 894	1 014
63513200 TAXE STATIONNEMENT	3 843	3 785
63516000 TAXE BUREAU	71 125	67 861
63516100 TAXE BUREAUX STATIONNEMENT		2 212

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	805 192	805 839
68112000 DOTATION AMORT. IMMOBILISATION	805 192	805 839
AUTRES CHARGES	2	3 824
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION CO	2	3 824
Total des Charges d'exploitation	1 598 582	1 629 478
Résultat d'exploitation	1 770 604	1 083 080
AUTRES INTERETS ET PRODUITS ASSIMILES	798	1 501
76800000 AUTRES PROD.FINANCIERS	798	1 501
Total des Produits financiers	798	1 501
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	376 555	234 229
66152000 INT C/C CNP ASSURANCES	376 555	234 229
Total des Charges financières	376 555	234 229
Résultat financier	375 757	232 728
Résultat courant avant impôts	1 394 847	850 352
IMPOTS SUR LES BENEFICES	58 247	
69810000 CHARGES IMPOTS - IF	58 247	
Total des produits	3 369 984	2 714 059
Total des charges	2 033 384	1 863 707
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	1 336 600	850 352

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

36 MARBEUF SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

MAZARS

61, rue Henri Regnault 92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Société inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes, rattachée à la CRCC de Versailles

Capital de 8 320 000 euros – RCS Nanterre 784 624 153

36 MARBEUF SAS

Société par Actions Simplifiée
RCS Paris 518 635 602

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Associé Unique de la société 36 MARBEUF SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 36 MARBEUF SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

La note A) des « Règles et méthodes comptables » précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans cette note.

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 de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.441-6 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 la Gérance.

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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris la Défense,



Signature
numérique de
Johan
RODRIGUEZ
Date : 2023.03.14
18:41:39 +01'00'

Johan Rodriguez

36 MARBEUF SAS
Société par actions simplifiée au capital de 28.317.321 euros
Siège social : 185-189 avenue Charles De Gaulle – 92200 Neuilly-sur-Seine
518 635 602 R.C.S Nanterre
(la « Société »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 30 MARS 2023**

L'an deux mille vingt-trois,
Le 30 mars,
A 9h15, au siège social,

La société « **CNP ASSURANCES** », société anonyme au capital de 686.618.477 euros, entreprise régie par le Code des assurances, dont le siège social est situé 4 Promenade Cœur de ville – 92130 Issy-les-Moulineaux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 341 737 062, représentée par Madame Virginie TANT, dûment habilitée aux présentes,

Associé unique de la Société (ci-après l'« **Associé Unique** »),

La société « Mazars », Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

En présence de la société « DTZ INVESTORS FRANCE », représentée par M. Alban LISS, Président non associé de la Société.

I – A PREABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé ont été établis par la société « DTZ INVESTORS FRANCE », société exerçant les fonctions de Président de la Société.

Le rapport de gestion, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et tout autre document requis par la loi et les règlements, ainsi que les statuts ont été communiqués et tenus à la disposition de l'Associé Unique et du Commissaire aux comptes dans les délais requis.

II – A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

- Lecture des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes clos le 31 décembre 2022 ;
- Approbations desdits rapports et desdits comptes ; Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions relevant de l'article L.227-10 du Code de commerce et décision y afférente ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des rapports du Président et du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne au Président quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

L'Associé Unique prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique approuve la proposition du Président et décide, après avoir constaté que le bénéfice distribuable s'élève à 3.339.496,37 euros, d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 1.336.600 euros comme suit :

- à la dotation de la réserve légale pour.....66.830 euros
(qui après dotation s'élèvera à 375.327 euros)
- le solde à titre de dividendes pour.....1.269.770 euros

Soit.....1.336.600 euros

Le dividende par action sera d'environ 0,045 euro et mis en paiement dans les délais légaux.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte que les sommes distribuées à titre de dividendes au cours des trois exercices précédents ont été les suivantes :

Exercice	Dividendes distribués	Revenus distribués éligibles à l'abattement de 40%	Revenus distribués non éligibles à l'abattement de 40%
Du 01/01/2021 au 31/12/2021	0 €	0 €	0 €
Du 01/01/2020 au 31/12/2020	0 €	0 €	0 €
Du 01/01/2019 au 31/12/2019	1.359.231 €	0 €	1.359.231 €

TROISIEME DECISION

Conformément à l'article L.227-10 du Code de commerce, l'Associé Unique prend acte qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.227-10 précité n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique prend acte que des conventions conclues sous un exercice précédent se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé :

- **avec la société « CNP ASSURANCES », associée unique de la Société :**

. Une convention de compte-courant d'associé rémunérée, en date du 19 mars 2015, au titre de laquelle la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à mettre à la disposition de la

Société une somme en principal de 34.484.556,56 euros.

A la clôture de l'exercice écoulé, le compte-courant d'associé s'élevait à 14.641.323,16 euros en principal et les intérêts courus s'élevaient à 376.555 euros.

Au titre de la convention d'intégration en date du 26 mai 2016, la société « CNP ASSURANCES » s'est engagée à supporter personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés de la Société, et la contribution sociale afférentes aux bénéfices réalisés par la Société ; cette convention a été amendée par avenant en date du 9 janvier 2019, au titre duquel la Société s'engage à verser à la société « CNP ASSURANCES » le montant de l'impôt qu'elle aurait dû verser au Trésor Public si elle n'avait pas été du même groupe.

Au titre de l'exercice écoulé, la Société a versé une somme de 58.247 euros à la société « CNP ASSURANCES ».

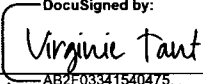
- **avec la société « DTZ INVESTORS FRANCE », société exerçant les fonctions de Présidente :**

Une convention d'asset management : au cours de l'exercice écoulé, la Société a versé à la société « DTZ INVESTORS FRANCE » une somme de 84.383 euros au titre de ladite convention.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

De tout ce que dessus il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'Associé Unique et le Président.

DocuSigned by:

AB2F03341540475...
Associé Unique
La société « CNP ASSURANCES »
Représentée par Mme Virginie TANT

DocuSigned by:

ECD30FA72786448...
Le Président
La société « DTZ INVESTORS FRANCE »
Représentée par M. Alban LISS

Greffe du Tribunal de Commerce
Registre du Commerce et des Sociétés
4 rue Pablo Neruda
3^{ème} étage
92000 NANTERRE

Paris, le : 28 avril 2023

Réf : APF33910/SO
Affaire : 36 MARBEUF SAS
Formalité : Dépôt des comptes 31.12.2022

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint aux fins de dépôt des comptes :

- PV d'AG
- Comptes annuels
- Rapport du Commissaire aux comptes

En outre, les frais afférents à ces formalités sont à imputer sur notre compte 2.

Vous remerciant par avance de vos diligences,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de notre parfaite considération.

Shanone OU-TA-LONG

01.42.60.73.55

s.ou-ta-long@affiches-parisiennes.com