

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 : 1990 B 16707 Numéro SIREN : 380 034 892 Nom ou dénomination : FINORDEV
--

Ce dépôt a été enregistré le 22/05/2019 sous le numéro de dépôt 37228



20190372282018

DATE DEPOT : 22/05/2019

N° DE DEPOT : 37228

N° GESTION : 1990B16707

N° SIREN : 380034892

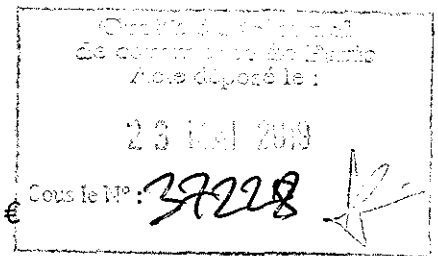
DENOMINATION : FINORDEV

ADRESSE : 16 rue de Logelbach 75017 Paris

MILLESIME : 2018

FINORDEV

Société par actions simplifiée au capital de 3.720.000 €
Siège social : 16, rue de Logelbach - 75017 PARIS
380 034 892 RCS PARIS



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 MAI 2019

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

...

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le BENEFICE net comptable de l'exercice s'élevant à la somme de 640.681,28 € de la manière suivante :

en augmentation du poste « autres réserves »
qui est ainsi porté de 278.990,15 € (après distribution du 3 janvier 2019 ayant ramené le poste « autres réserves » de 478.990,15 € à 278.990,15 €) à 909.671,43 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'assemblée générale prend acte des sommes distribuées à titre de dividende, au titre ou au cours des trois exercices précédents, à savoir :

	Dividendes	Autres revenus distribués (réserves)
le 03.01.2019	-	210.000 €
Exercice 31/12/2017	187.200 €	-
le 01.03.2018	-	210.000 €
Exercice 31/12/2016	327.600 €	-
le 25.01.2017	-	187.200 €
Exercice 31/12/2015	-	-
le 06.01.2016		187.200 €
le 13.02.2015	-	183.750 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

...

Pour copie certifiée conforme

LE PRESIDENT
M. Simon BELLAÏCHE

FINORDEV

Société par actions simplifiée au capital de 3.720.000 €
Siège social : 16, rue de Logelbach – 75017 PARIS
380 034 892 RCS PARIS

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 MAI 2019**

Chers Associés

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018 des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les comptes annuels sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites vous ont été remises en main propre contre décharge et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'exercice clos le 31 décembre 2018 a une durée normale de 12 mois.

Durant cet exercice nous avons poursuivi l'exercice de notre activité d'administration de biens et de transactions immobilières. Nous avons également poursuivi la gestion nos filiales.

Au titre de cette activité, il a été réalisé un chiffre d'affaires net de 991.254 € et un bénéfice net comptable de 410.218 €.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DURANT L'EXERCICE

Aucun événement important n'est survenu durant l'exercice clos le 31 décembre 2018

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le rapport est établi ; il est toutefois rappelé que le 3 janvier 2019, il a été procédé à une distribution de dividendes de 210.000 €.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Nous avons poursuivi et continuerons à développer notre activité d'administrateur de biens et de transactions immobilières.

Nous poursuivons également le développement de notre activité de marchand de biens, en propre ou à travers l'une de nos filiales.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous exposerons ci-dessous l'activité des filiales et des sociétés contrôlées. Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Nous vous rappelons la poursuite de la convention de trésorerie conclue avec chacune de nos filiales. Chacune d'entre elle peut donc avancer ou prêter à notre société les sommes dont elle n'a pas l'utilité ou au contraire emprunter les sommes dont elles pourraient avoir besoin dans le cadre de leur exploitation.

Les sommes avancées ou empruntées font l'objet d'une rémunération qui été ramenée au maximum à 1,47% l'an pour l'exercice écoulé (taux légal d'intérêt).

Concernant ces filiales et participations, il est fait état des informations suivantes :

Prises de contrôle

Au cours de cet exercice, notre Société n'a pris le contrôle d'aucune nouvelle société.

Prises de participation

Au cours de cet exercice, notre Société a participé à la création de :

- la société PORFINORDEV, société de droit Portugais, à concurrence de 50 %
- la SCI FINORMONCEAU, à concurrence de 50 %

Sociétés contrôlées et participations

Nous vous rappelons que notre Société détient des participations et contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce les sociétés suivantes :

- 50 % du capital de la SNC FINORGAMMON
- 50 % du GIE COURCELLES
- 50 % du capital de la SNC GAMMA FINORVEST
- 100 % du capital de la SARL MONCEAU IMMOBILIER

- 51,80 % du capital de la SARL FINORPIERRE 1
- 50 % du capital de la SARL M D I (tup le 09.04.2019)
- 76 % du capital de la SAS CHERCA
- 66,67 % du capital de la SAS LA FONCIERE
- 33,33 % du capital de la SNC COMPOINT BUILDING
- 50 % du capital de la SCI S1S6.
- 50 % du capital de la SNC LES TERRASSES DE CHENNEVIERES
- 100 % du capital de la SARL FINOREST
- 45 % du capital de la SEP OPERATION RUE DE CLICHY
- 100 % du capital de la SAS MMT CONSULTING
- 50 % du capital de PORFINORDEV
- 50 % du capital de la SCI FINORMONCEAU

Est annexé au présent rapport le tableau chiffrés des résultats de chacune d'entre elles.

Ces sociétés ne détiennent aucune participation dans notre Société.

INFORMATIONS RELATIVES AUX DELAIS DE PAIEMENT

Arrêté du 20 mars 2017 - En application de l'article L. 441-6-1 du code de commerce, les sociétés dont les comptes sont certifiés par un commissaire aux comptes doivent, pour les comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016, mentionner dans leur rapport de gestion certaines informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients.

L'article D. 441-4 précise les informations devant être communiquées à ce titre. Le présent arrêté remplace l'arrêté du 6 avril 2016 pris en application de l'article D. 441-4 du code de commerce.

Echéances	Solde des dettes fournisseurs à 30 jours	Solde des dettes fournisseurs à 60 jours	Solde des dettes fournisseurs à 90 jours	Solde des dettes fournisseurs à 120 jours
2018	95605			
2017	39.020			

Votre Commissaire aux Comptes vous fera part, s'il y a lieu de ses observations sur ces informations dans son rapport sur les comptes annuels, conformément aux dispositions de l'alinéa 2 de l'article L 441-6-1 précité.

PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons ci-après l'état de la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice écoulé, soit le 31 décembre 2018.

La participation des salariés au capital social selon la définition de l'article L. 225-102 s'élevait au 31 décembre 2018 à 0 %.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 :

- ✓ Le chiffre d'affaires H.T. s'est élevé à 991.254 €
- ✓ le total des produits d'exploitation s'est élevé à 1.011.019 €
- ✓ les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 1.155.026 €

Vous trouverez ci-après le détail comparatif des charges d'exploitation pour les exercices clos le 31/12/2017 & le 31/12/2018 :

Charges d'Exploitation	31 décembre 2017	31 décembre 2018
Autres achats et charges externes	623.161 €	737.469 €
Impôts, taxes et versements assimilés	15.774 €	11.574 €
Salaires et traitements	272.282 €	238.085 €
Charges sociales	93.291 €	76.337 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations.	112.783 €	91.531 €
Autres charges	1.704 €	28 €
Total des charges d'exploitation	1.118.995 €	1.155.026 €

L'effectif salarié moyen s'est élevé à 7.

La Société n'a pas supporté de dépense de travail intérimaire

Le résultat d'exploitation est ressorti déficitaire de 144.007 €

Les produits financiers se sont élevés à 627.414 €

Les charges financières se sont élevées à 4.560 €

D'où un résultat financier positif de 622.853 €

Le résultat courant avant impôts est ressorti bénéficiaire de 478.847 €

Les charges exceptionnelles se sont élevées à 28.975 €

D'où un résultat exceptionnel négatif de 28.975 €

Le montant des impôts sur les bénéfices s'est élevé à 39.654 €

Le résultat de l'exercice se solde par un BENEFICE net comptable de 410.218 € contre 640.861 € pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2018 :

- ✓ Le total des capitaux propres s'élevait à 4.981.209 €
- ✓ Le total du bilan de la Société s'élevait à 7.247.399 €
- ✓ L'état des endettements s'élevait à 2.266.190 € correspondant aux :

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour	177 €
Emprunts et dettes financières divers pour	13.787 €
Dettes fournisseurs et comptes rattachés pour	91.965 €
Dettes fiscales et sociales pour	63.753 €
Autres dettes pour	2.096.507 €

L'avantage procuré par le CICE nous a permis de réduire nos charges sociales d'une somme de 13.750 €.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Vous trouverez dans l'annexe toutes explications complémentaires.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le BENEFICE net comptable de l'exercice s'élevant à la somme de 640.681,28 € de la manière suivante :

en augmentation du poste « Autres réserves »
qui serait ainsi porté de 278.990,15 € (après distribution du 3 janvier 2019 ayant ramené le poste « autres réserves » de 478.990,15 € à 278.990,15 €) à 909.671,43 €

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les sommes distribuées à titre de dividende, au titre ou au cours des trois exercices précédents, ont été les suivantes :

	Dividendes	Autres revenus distribués (réserves)
<i>le 03.01.2019</i>	-	210.000 €
Exercice 31/12/2017	187.200 €	-
<i>le 01.03.2018</i>	-	210.000 €
Exercice 31/12/2016	327.600 €	-
<i>le 25.01.2017</i>	-	187.200 €
Exercice 31/12/2015	-	-
<i>le 06.01.2016</i>		187.200 €
<i>le 13.02.2015</i>	-	183.750 €

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et 223 *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge les dépenses suivantes, non déductibles fiscalement :

- Amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles : 1.611 €
- Taxe sur les voitures particulières des sociétés : 488 €
- Provisions et charges à payer non déductibles : 2.439 €
- Amendes et pénalités : 84 €

Par conséquent, s'il y a lieu, vous approuverez le montant de l'impôt supporté en raison desdites dépenses et charges tel qu'il apparaît dans les comptes.

CONTROLE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport sur les comptes annuels de votre Commissaire aux comptes et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de commerce.

Nous vous avisons qu'aucune convention n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

REMUNERATION DU PRESIDENT ET SITUATION DE SON MANDAT

Aucune rémunération n'a été versée à Monsieur Simon BELLAICHE en contrepartie de son son mandat de Président.

Ledit mandat a été fixé pour une durée indéterminée.

REMUNERATION DU DIRECTEUR GENERAL ET SITUATION DE SON MANDAT

Aucune rémunération n'a été versée à Madame Yvonne NAHUM en contrepartie de son mandat de Directeur Général.

Ledit mandat a été fixé pour une durée indéterminée.

SITUATION DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

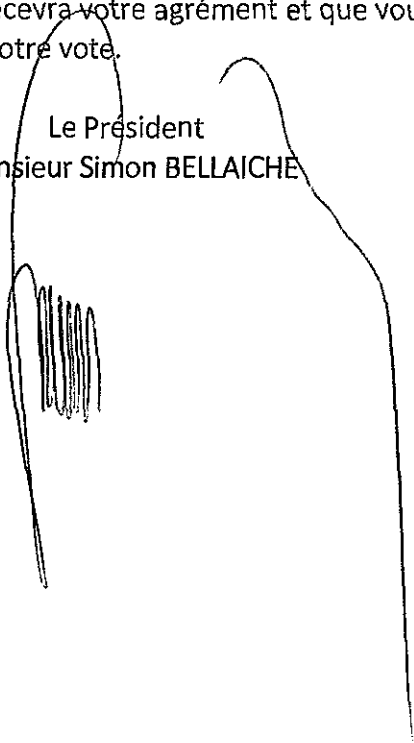
Les mandats de :

- MESSINE AUDIT - commissaire aux comptes titulaire
- Monsieur Lim CHAN SOMETH - commissaire aux comptes suppléant

arrivant à expiration ne seront pas renouvelés. Il n'y aura pas lieu de procéder à la nomination de nouveaux commissaires aux comptes.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions que nous soumettons à votre vote.

Le Président
Monsieur Simon BELLAICHE



Désignation de l'entreprise : FINORDEV Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12
Adresse de l'entreprise 16 RUE DE LOGELBACH 75017 PARIS Durée de l'exercice précédent * 12
Numéro SIRET * 3 8 0 0 3 4 8 9 2 0 0 0 3 0 Néant ☐ *

		Exercice N clos le, <u>31/12/2018</u>	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2
		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC
	Frais de développement *	CX	CQ
	Concessions, brevets et droits similaires	AF 63 518	AG 42 500
	Fonds commercial (I)	AH	AI
	Autres immobilisations incorporelles	AI 74 105	AK 22 633
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO
	Constructions	AP 1 489 209	AQ 264 944
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS
	Autres immobilisations corporelles	AT 209 566	AU 113 907
	Immobilisations en cours	AV 101 429	AW
	Avances et acomptes	AX	AY
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT
	Autres participations	CU 713 507	CV 713 507
	Créances rattachées à des participations	CC 835 107	BC 835 107
	Autres titres immobilisés	BD	BE
	Prêts	BF	BG
	Autres immobilisations financières *	BH 40 917	BI 40 917
TOTAL (II)		BJ 3 527 358	BK 443 984
STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM
	En cours de production de biens	BN	BO
	En cours de production de services	BP	BQ
	Produits intermédiaires et finis	BR	BS
	Marchandises	BT	BU
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX 32 176	BY 32 176
	Autres créances (3)	BZ 242 195	CA 242 195
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD 1 379 000	CE 1 379 000
	Disponibilités	CF 2 485 590	CG 2 485 590
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH 25 064	CI 25 064
	TOTAL (III)	CJ 4 164 024	CK 4 164 024
	Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)	CW	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM	
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO 7 691 383	1A 443 984
Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP	(3) Part à plus d'un an : CR
(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :			
Clause de réserve de propriété :	Immobilisations :	Stocks :	Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

②

BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2019

Désignation de l'entreprise		FINORDEV		Néant ☐ *		
				Exercice N		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 720 000.....)			DA	3 720 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,			DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence ☐ EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	372 000	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours ☐ B1)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * ☐ EJ)			DG	478 990	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	410 218	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (II)			DL	4 981 209	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM		
	Avances conditionnées			DN		
	TOTAL (III)			DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ		
	TOTAL (III)			DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS		
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	177	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EJ)			DV	13 787	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	91 965	
	Dettes fiscales et sociales			DY	63 753	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Autres dettes			EA	2 096 507	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB		
TOTAL (IV)			EC	2 266 190		
Ecart de conversion passif *			(V)	ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	7 247 399		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
			Écart de réévaluation libre	1D		
			Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	2 266 190	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EII	177	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

③ **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)**

DGFIP N° 2052-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : FINORDEV		Néant ☐ *		
		Exercice N		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	
			Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FC	
	Production vendue { biens * services *	FD	FE	
		FG	991 254	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	991 254	
	Production stockée *		FM	
	Production immobilisée *		FN	
	Subventions d'exploitation		FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)		FP	
	Autres produits (1) (11)		FQ	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)		FR	1 011 019
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*		FS	
	Variation de stock (marchandises)*		FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*		FU	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*		FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*		FW	
	Impôts, taxes et versements assimilés *		FX	
	Salaires et traitements *		FY	
	Charges sociales (10)		FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * - dotations aux provisions	GA	91 531
			GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *	GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions	GD		
	Autres charges (12)	GE	28	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)		GF	1 155 026
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)		GG	(144 007)	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)	GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)	GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)	GJ	609 551	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)	GK	9 837	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)	GL	4 435	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	GM		
	Différences positives de change	GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	GO	3 591	
	Total des produits financiers (V)	GP	627 414	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *	GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)	GR	4 560	
	Différences négatives de change	GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	GT		
	Total des charges financières (VI)	GU	4 560	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)		GV	622 853	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)		GW	478 847	

(RENVIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

④ COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise <u>FINORDEV</u>		Néant ☐ *	
		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	28 327
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	647
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	28 975
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	(28 975)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	39 654
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	1 638 433
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	1 228 215
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	410 218
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont {	HY	
		IG	
	(3) Dont {	HP	14 859
		HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
		RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	18 132
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N
Abandon de C/C-retour meilleure fortune		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Amendes		28 243	84
Valeur nette actifs cédés corporels		146	
Valeur nette actifs cédés financiers		501	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2018 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 7 247 398,94 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 410 218,41 E.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis le 03/05/2019 par les dirigeants.

1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

- Amortissements de l'actif immobilisé : les biens susceptibles de subir une dépréciation sont amortis selon le mode linéaire ou dégressif sur la base de leur durée de vie économique.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**2.1 - COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE**

Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement, il est à prendre en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes, que la clôture coïncide ou non avec l'année civile, pour les comptes annuels comme pour les comptes intermédiaires ou consolidés, en normes françaises comme en IFRS.

En outre, compte tenu des conditions de fiabilité et de probabilité d'obtention du CICE, sa prise en compte pour des éléments de rémunération différés à long terme devrait être rare.

La comptabilisation du CICE a été réalisée par l'option :

- d'une diminution des charges de personnel, crédit d'un sous compte 64 (ANC, note d'information du 28 février 2013),
- une des autres solutions envisagées (en diminution de l'impôt ou en produit d'exploitation).

La comptabilisation du CICE, en IFRS, est présentée suivant l'une des deux possibilités retenues par la CNCC :

- Comptabilisation des subventions publiques et informations à fournir sur l'aide publique, en déduction des charges de personnel auxquelles il est lié ou en « Autres produits »
- Comptabilisation en « Avantages du personnel » en déduction des frais de personnel

Les impacts de la prise en compte du CICE sur les états financiers, sont les suivants : 13.750€

Conformément aux dispositions de l'article 244 quater C du code général des impôts, nous précisons que le CICE ayant pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, notre entité l'utilise à travers notamment des efforts :

- en matière d'investissement 100%

2 - AUTRES ELEMENTS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE (suite)

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF

3.1 - Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

3.1.1 - Immobilisations brutes = 3 527 358 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	136 627	996		137 623
Immobilisations corporelles	1 757 492	77 768	35 056	1 800 204
Immobilisations financières	1 745 555		156 024	1 589 532
TOTAL	3 639 674	78 764	191 080	3 527 358

3.1.2 - Amortissements et provisions d'actif = 443 984 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	56 262	8 871		65 133
Immobilisations corporelles	331 100	82 660	34 910	378 851
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	387 362	91 531	34 910	443 984

3.1.3 - Détail des immobilisations et amortissements en fin de période

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortissement	Valeur nette	Durée
Concess.brevets licences	26 450	25 626	824	1 ans
Marque finorvest	538	0	538	Non amortiss.
Tableau	4 530	0	4 530	Non amortiss.
Concession parking	32 000	16 874	15 126	30 ans
Usufruit terrain non bati le fres	69 000	21 074	47 926	21 ans
Frais acquisition usufruit terrei	5 105	1 559	3 546	21 ans
Inst.agenc./constructions	176 685	95 108	81 577	de 7 à 10 ans
Batiment a	324 459	63 071	261 389	30 ans
Batiment b-barbecue	76 060	10 141	65 918	30 ans
Batiment c	550 874	33 052	517 821	50 ans
Batiment d maison gardien	171 321	38 547	132 774	30 ans
Batiment marches d'escalier	11 041	1 472	9 569	30 ans
Batiment espaces verts	76 937	9 974	66 962	30 ans
Batiment g commun	101 832	13 578	88 254	30 ans
Instal./agenc.divers	1 940	993	947	de 5 à 10 ans
Matériel de transport	51 455	15 697	35 758	de 4 à 5 ans
Mat.bureau & informatique	68 266	55 144	13 122	3 ans
Mobiliers	22 692	8 333	14 359	de 3 à 10 ans
Mobilier home	65 213	33 740	31 473	10 ans
Immo.corporel. en cours	101 429	0	101 429	Non amortiss.
TOTAL	1 937 826	443 984	1 493 843	

3 - NOTES SUR LE BILAN ACTIF (suite)**3.2 - Etat des créances = 1 175 459 E**

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé	876 024		876 024
Actif circulant & charges d'avance	299 435	299 435	
TOTAL	1 175 459	299 435	876 024

3.3 - Produits à recevoir par postes du bilan = 805 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	805
Disponibilités	
TOTAL	805

3.4 - Charges constatées d'avance = 25 064 E

Les charges constatées d'avance ne sont composées que de charges ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

4 - NOTES SUR LE BILAN PASSIF

4.1 - Capital social = 3 720 000 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice			
Titres émis ou variation du nominal			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	58500	63,59	3 720 000

4.2 - Etat des dettes = 2 266 190 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	177	177		
Dettes financières diverses	13 787	13 787		
Fournisseurs	91 965	91 965		
Dettes fiscales & sociales	63 753	63 753		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	2 096 507	2 096 507		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	2 266 190	2 266 190		

4.3 - Charges à payer par postes du bilan = 23 897 E

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes établ. de crédit	177
Emprunts & dettes financières div.	
Fournisseurs	6 360
Dettes fiscales & sociales	16 163
Autres dettes	1 197
TOTAL	23 897

5 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**5.1 - Ventilation du chiffre d'affaires = 991 254 E**

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Prestations de services	949 314	95,77 %
Produits des activités annexes	41 939	4,23 %
TOTAL	991 254	100,00 %

5.2 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices = 39 654 E

Niveau de résultat	Avant impôt	Impôt	Après impôt
Résultat d'exploitation	-144 007		-144 007
Résultat financier	622 853		622 853
Résultat exceptionnel	-28 975		-28 975
Participation des salariés			
TOTAL	449 872	39 654	410 218

6 - AUTRES INFORMATIONS**6.1 - Effectif moyen**

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	2	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	5	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	7	0

6.2 - Engagements donnés = 14 859 E

Nature des engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals & cautions	
Crédit-bail mobilier	14 859
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	
TOTAL	14 859

8 - DETAIL DES POSTES CONCERNES PAR LE CHEVAUCHEMENT D'EXERCICE

Les comptes détaillés dans les tableaux suivants concernent les écritures comptables relatives à l'indépendance des exercices.

8.1 - Produits à recevoir = 805 E

Produits à recevoir	Montant
Autres créances :	805
Deb et cred divers produits a recevoir(46870000)	805
TOTAL	805

8.2 - Charges constatées d'avance = 25 064 E

Charges constatées d'avance	Montant
Charges constatees d'avance(48600000)	25 064
TOTAL	25 064

8.3 - Charges à payer = 23 897 E

Charges à payer	Montant
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit :	177
Banques interets courus a payer(51860000)	177
Dettes fournisseurs et comptes rattachés :	6 360
Fourn factures non parvenues.(40810000)	6 360
Dettes fiscales et sociales :	16 163
Pers congés a payer(42820000)	9 856
Org.soc. congés a payer(43820000)	3 390
Org.soc. autres charges a payer(43860000)	2 916
Autres dettes :	1 197
Deb et cred divers charges a payer(46860000)	1 197
TOTAL	23 897

RÉSULTATS DES 5 DERNIERS EXERCICES

<u>Nature des Indications / Périodes</u> <u>Durée de l'exercice</u>	31/12/2018 12 mois	31/12/2017 12 mois	31/12/2016 12 mois	31/12/2015 12 mois	31/12/2014 12 mois
<u>I - Situation financière en fin d'exercice</u>					
a) Capital social	3 720 000	3 720 000	3 510 000	3 510 000	3 150 000
b) Nombre d'actions émises	58 500	58 500			
c) Nombre d'obligations convertibles en actions					
<u>II - Résultat global des opérations effectives</u>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	991 254	1 040 826	1 000 858	1 055 427	980 786
b) Bénéfice avant impôt, amortissements & provisions	541 414	787 203	874 210	343 620	533 796
c) Impôt sur les bénéfices	39 657	111 739	179 815	145 683	27 414
d) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	501 757	675 464	694 395	197 937	506 382
e) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	410 226	640 681	663 422	67 634	461 260
f) Montants des bénéfices distribués					
g) Participation des salariés					
<u>III - Résultat des opérations réduit à une seule action</u>					
a) Bénéfice après impôt, mais avant amortissements & provisions	9	12			
b) Bénéfice après impôt, amortissements & provisions	7	11			
c) Dividende versé à chaque action					
<u>IV - Personnel :</u>					
a) Nombre de salariés	7				
b) Montant de la masse salariale	238 085	272 282	288 119	301 709	295 334
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	76 337	93 291	110 132	149 853	115 772

Observations complémentaires

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

Edité le 03/05/2019

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et Participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & particip.										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
FINORPIERRE 1	12 500	-8 496	52	42 765	42 765			10 678		
LA FONCIERE	324 000	1 343 618	67	216 640	216 640			1 500 047	685 358	288 000
MONCEAU IMMOBILIER	57 000	2 606	100	70 424	70 424			1 040 000	50 184	
MDI	7 623	-11 360	100	3 811	3 811				3 377	
CHERCA	199 500	38 902	78	102 539	102 539			3 668	-11 124	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
SCI 5156	2 000		50	1 000	1 000			138 787	90 318	
GAMMA FINORVEST	7 622		50	26 070	26 070			128 521	93 830	
COMPOINT BUILDING	96 000	10 802	33	4 559	4 559			1 837 553	669 614	
LES TERRASSES	800	-629 232	50	361	361				-4 559	
FINORGAMMON	1 000		50	500	500			60 250	10 093	
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & partic.										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

Edité le 03/05/2019

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (suite)

<u>Filiales et Participations</u>	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les fillales & particip.										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
MMT CONSEIL	1 000									
FINORMONCEAU	1 000		50	500	500				-1 122	
PORFINORDEV	10 000		50	5 000	5 000			7 000		
GIE COURCELLES			50					42 302		

Observations complémentaires

COMPTE RENDU DES TRAVAUX

Le Cabinet THANN CONSEIL AUDIT, inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables.

Aux termes de la mission d'assistance/de supervision comptable et d'établissement des Comptes Annuels, qui lui a été confiée par FINORDEV,

Déclare que les Comptes Annuels se rapportant à l'exercice clos au 31/12/2018 caractérisés notamment par les données suivantes:

Informations significatives	
Total du bilan	7 247 399
Chiffre d'affaires hors taxes	991 254
Résultat net de l'exercice (bénéfice)	410 218

ont été établis à partir des pièces, documents et informations fournis par l'Entreprise, en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance du 19 septembre 1945 régissant l'Ordre des Experts Comptables et avec les règles de diligence préconisées par l'Ordre à l'exception des règles suivantes :

- présentation d'un état détaillé et chiffré des stocks et en cours,
- contrôle de la conformité de la méthode de valorisation des stocks et en cours utilisée avec les règles en vigueur,
- vérification de l'application de la méthode de valorisation des stocks et en cours par épreuves,
- établissement du tableau de financement,
- contrôle des existants en caisse.

Le présent compte-rendu ne constitue pas une attestation de régularité et de sincérité au sens de l'article 2 de l'ordonnance du 19 septembre 1945.

Pour THANN CONSEIL AUDIT
Fait à PARIS le 03/05/2019

- COMPTE RENDU DES TRAVAUX
- DÉCLARATIONS 2065 à 2065-Ter / 2031 à 2031-Ter
- FEUILLETS 2050 à 2059-D / 2033-A à 2033-D
- BILAN ACTIF ET PASSIF
- COMPTE DE RESULTAT
- DETAIL DU BILAN ACTIF ET PASSIF
- DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT
- DETAIL DES CHARGES A PAYER
- DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR
- DETAIL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE
- DETAIL DES PRODUITS PERCUS D'AVANCE
- DETAIL DES REINTEGRATIONS DIVERSES
- DETAIL DES DEDUCTIONS DIVERSES
- FILIALES ET PARTICIPATIONS
- TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
- L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS
- TABLEAUX DE GESTION

MESSINE - AUDIT

Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes

**« FINORDEV »
SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
AU CAPITAL DE 3 720 000 EUROS
16, RUE DE LOGELBACH
75017 PARIS**

==oOo==

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

==oOo==

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

10, Rue de la Pépinière 75008 Paris - Tél. : 01 45 61 00 69 - Fax : 01 45 61 00 75

**Société d'expertise comptable et de commissariat aux comptes Inscrite au tableau de l'ordre de la région parisienne et à la compagnie régionale de Paris
SARL au capital de 600 000 Euros - Siret 440 658 136 00021 - APE 6920Z - RCS PARIS B 440 658 136**

A l'assemblée générale de la société **FINORDEV**

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 **FINORDEV** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

En outre :

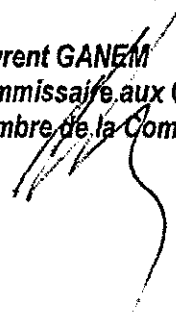
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 15 mai 2019

Pour la société MESSINE AUDIT

Laurent GANEM
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie de Paris



Désignation de l'entreprise :		F INORDEV		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois *		1 2		
Adresse de l'entreprise		16 RUE DE LOGELBACH 75017 PARIS		Durée de l'exercice précédent *		1 2		
Numéro SIRET *		3 8 0 0 3 4 8 9 2 0 0 0 3 0						
		Néant ☐ *						
				Exercice N clos le :		3 1 1 2 1 0 1 8		
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC				
	Frais de développement *	CX		CQ				
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		63 518 42 500 21 018		
	Fonds commercial (I)	AH		AI				
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		74 105 22 633 51 471		
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM				
	Terrains	AN		AO				
	Constructions	AP		AQ		1 489 209 264 944 1 224 265		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS				
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU		209 566 113 907 95 659		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Immobilisations en cours	AV		AW		101 429 101 429		
	Avances et acomptes	AX		AY				
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT				
	Autres participations	CU		CV		713 507 713 507		
	Créances rattachées à des participations	BB		BC		835 107 835 107		
	Autres titres immobilisés	BD		BE				
	Prêts	BF		BG				
	Autres immobilisations financières *	BH		BI		40 917 40 917		
	TOTAL (II)	BJ		BK		3 527 358 443 984 3 083 375		
	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
En cours de production de biens		BN		BO				
En cours de production de services		BP		BQ				
Produits intermédiaires et finis		BR		BS				
Marchandises		BT		BU				
Avances et acomptes versés sur commandes		BV		BW				
Clients et comptes rattachés (3)*		BX		BY		32 176 32 176		
Autres créances (3)		BZ		CA		242 195 242 195		
Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC				
CRÉANCES		Valuers mobilières de placement (dont actions propres)	CD		CE		1 379 000 1 379 000	
	Disponibilités	CF		CG		2 485 590 2 485 590		
	Charges constatées d'avance (3)*	CH		CI		25 064 25 064		
	TOTAL (III)	CJ		CK		4 164 024 4 164 024		
	DIVERS	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW					
		Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
		Écarts de conversion actif *	CN					
		TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO		1A		7 691 383 443 984 7 247 399	
	Recevoir : (1) Dont droit au bail				(2) Part à plus d'un an :		CR	
	Classe de réserve de propriété :				Stocks :		Créances :	

②

BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2019

Désignation de l'entreprise

FINORDEV

Néant ☐ *

Exercice N

CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 720 000...)	DA	3 720 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	372 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG	478 990
	Report à nouveau	DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	410 218
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	4 981 209
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	177
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	13 787
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	91 965
	Dettes fiscales et sociales	DY	63 753
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	2 096 507
	TOTAL (IV)	EC	2 266 190
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (V)	ED	
	Ecart de conversion passif *	EE	7 247 399
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		
RENVIS	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
	{ Ecart de réévaluation libre	1D	
	{ Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	1F	
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	1G	2 266 190
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	1H	177

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

③ **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)**

DGFIP N° 2052-SD 2019

annuaire d'entreprises (article 53 A du Code de procédure des impôts)

Désignation de l'entreprise :

F INORDEV

Néant ☐ *

		Exercice N							
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		FA		FB		FC		
	Production vendue	biens *	FD		FE		FF		
			FG	991 254	FI		FI	991 254	
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	991 254	FK		FL	991 254	
	Production stockée *						FM		
	Production immobilisée *						FN		
	Subventions d'exploitation						FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)						FP	18 132	
	Autres produits (1) (11)						FQ	1 633	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	1 011 019	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*						FS		
	Variation de stock (marchandises)*						FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU		
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	737 469	
	Impôts, taxes et versements assimilés *						FX	11 574	
	Salaires et traitements *						FY	238 085	
	Charges sociales (10)						FZ	76 337	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *				GA	91 531	
			- dotations aux provisions				GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *						GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD	
	Autres charges (12)						GE	28	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	1 155 026	
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	(144 007)	
	résultat en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *						GH	
		Perte supportée ou bénéfice transféré *						GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ	609 551	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	9 837	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	4 435	
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM		
	Différences positives de change						GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO	3 591	
	Total des produits financiers (V)						GP	627 414	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	4 560	
	Différences négatives de change						GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT		
	Total des charges financières (VI)						GU	4 560	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	622 853		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	478 847		

(RÉFÉRENCES : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

④

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFIP N° 2053-SD 2019

Formulaire obligatoire (article 33 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		FINORDEV		Néant ☐			
				Exercice N			
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	28 327		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	647		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	28 975		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	(28 975)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ			
Impôts sur les bénéfices *				HK	39 654		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	1 638 433		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	1 228 215		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	410 218		
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières		HY		
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG		
	(3)	Dont	- Créteil-bail mobilier *		HP	14 859	
			- Crédit-bail immobilier		HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées			IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			IX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)			RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9)	Dont transferts de charges			A1	18 132	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2		
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives		A6	obligatoires	A9	
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
				Charges exceptionnelles		Produits exceptionnels	
	Abandon de C/C-retour meilleure fortune			28 243			
Amendes			84				
Valeur nette actifs cédés corporels			146				
Valeur nette actifs cédés financiers			501				
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N			
				Charges antérieures			
				Produits antérieurs			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

Edité le 03/05/2019

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<u>Filiales et Participations</u>	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & particip.										
- Filiales (plus de 50% du capital détenu)										
FINORPIERRE 1	12 500	-8 496	52	42 765	42 765			10 678		
LA FONCIERE	324 000	1 343 618	67	216 640	216 640			1 500 047	685 358	288 000
MONCEAU IMMOBILIER	57 000	2 606	100	70 424	70 424			1 040 000	50 184	
MDI	7 623	-11 360	100	3 811	3 811				3 377	
CHERCA	199 500	38 902	76	102 539	102 539			3 668	-11 124	
- Participations (10 à 50 % du capital détenu)										
SCI 5156	2 000		50	1 000	1 000			138 787	90 318	
GAMMA FINORVEST	7 622		50	26 070	26 070			128 521	93 830	
COMPOINT BUILDING	96 000	10 802	33	4 559	4 559			1 837 553	669 614	
LES TERRASSES	800	-629 232	50	361	361				-4 559	
FINORGAMMON	1 000		50	500	500			60 250	10 093	
B - Renseignements globaux concernant les autres filiales & partic.										
- Filiales non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										
- Participations non reprises en A:										
a) Françaises										
b) Etrangères										

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

Edité le 03/05/2019

TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS (suite)

Filiales et Participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex.
A - Renseignements détaillés concernant les filiales & particip.										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
<i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
MMT CONSEIL	1 000									
FINORMONCEAU	1 000		50	500	500				-1 122	
PORFINORDEV	10 000		50	5 000	5 000			7 000		
GIE COURCELLES			50					42 302		

Observations complémentaires

COMPTE RENDU DES TRAVAUX

Le Cabinet THANN CONSEIL AUDIT, inscrit au tableau de l'Ordre des Experts Comptables.

Aux termes de la mission d'assistance/de supervision comptable et d'établissement des Comptes Annuels, qui lui a été confiée par FINORDEV,

Déclare que les Comptes Annuels se rapportant à l'exercice clos au 31/12/2018 caractérisés notamment par les données suivantes:

Informations significatives	
Total du bilan	7 247 399
Chiffre d'affaires hors taxes	991 254
Résultat net de l'exercice (bénéfice)	410 218

ont été établis à partir des pièces, documents et informations fournis par l'Entreprise, en conformité avec les dispositions de l'Ordonnance du 19 septembre 1945 régissant l'Ordre des Experts Comptables et avec les règles de diligence préconisées par l'Ordre à l'exception des règles suivantes :

- présentation d'un état détaillé et chiffré des stocks et en cours,
- contrôle de la conformité de la méthode de valorisation des stocks et en cours utilisée avec les règles en vigueur,
- vérification de l'application de la méthode de valorisation des stocks et en cours par épreuves,
- établissement du tableau de financement,
- contrôle des existants en caisse.

Le présent compte-rendu ne constitue pas une attestation de régularité et de sincérité au sens de l'article 2 de l'ordonnance du 19 septembre 1945.

Pour THANN CONSEIL AUDIT
Fait à PARIS le 03/05/2019