

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 : 2004 B 02883

Numéro SIREN : 452 065 402

Nom ou dénomination : 16-18 RUE CHALGRIN

Ce dépôt a été enregistré le 14/08/2018 sous le numéro de dépôt 81868



20180818682017

DATE DEPOT : 14/08/2018

N° DE DEPOT : 81868

N° GESTION : 2004B02883

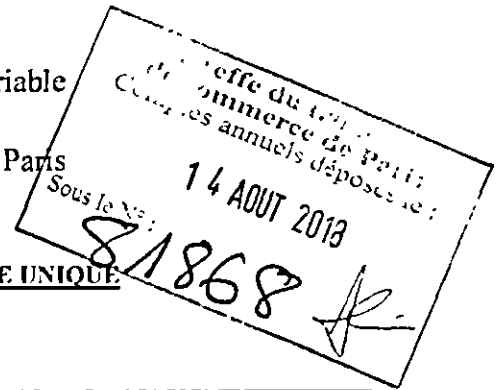
N° SIREN : 452065402

DENOMINATION : 16-18 RUE CHALGRIN

ADRESSE : 15 rue de Bruxelles 75009 Paris

MILLESIME : 2017

16-18 RUE CHALGRIN
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 452 065 402



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 2 juillet 2018

La société **TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée IVG Institutional Funds GmbH), société de droit allemand dont le siège social est à THE SQUAIRE 18 – Am Flughafen – 60549 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Irmgard Linker et Heiko Süß;

(l'Associé Unique),

Associé Unique de la société :

16-18 RUE CHALGRIN, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 452 065 402,

(la Société),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport de gestion établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- Lecture du rapport du Commissaire aux comptes de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- Examen et approbation des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- Quitus au Président et aux directeurs généraux ;
- Affectation du résultat de l'exercice écoulé ;
- Conventions de l'article L 227-10 du Code de Commerce ;
- Constatation du capital souscrit au 31 décembre 2017 ;
- Questions diverses ; et
- Pouvoirs en vue des formalités.

M. Philipp PETERSEN, Président de la Société, assiste et préside cette réunion.

1
L
/

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2017 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ; et
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 554.214 euros.

L'Associé Unique constate qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique donne quitus au Président et aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique constate qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique décide d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élevant à 554.214 euros ainsi qu'il suit :

- 27.711 euros au compte « Réserve Légale », qui s'élèvera, après affectation, à 72.338 euros ; et
- 526.503 euros au compte « Report à Nouveau » qui s'élèvera, après affectation, à 1.374.426 euros.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique prend acte que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2017 s'élève à 1.300.000 euros.

CINQUIEME DECISION :


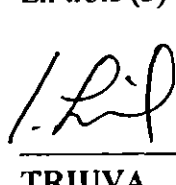
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

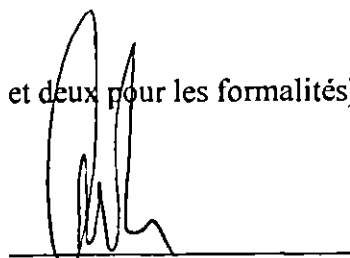
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

Fait à Paris

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)



TRIUVA
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par :
Irmgard Linker et Heiko Süß



Président
Philipp PETERSEN



16-18 RUE CHALGRIN

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 1.300.000 euros
15, rue de Bruxelles
75009 PARIS
RCS Paris 452 065 402

X *Philippe Chalgrin*

Philippe
X

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort prov	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	2 600 000		2 600 000	2 600 000	
Constructions	10 400 000	6 830 678	3 569 322	3 743 393	- 174 071
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	13 000 000	6 830 678	6 169 322	6 343 393	- 174 071
Actif circulant					
Matères 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					
Clients et comptes rattachés	281 963		281 963	330 110	- 48 147
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	1 711		1 711	1 711	
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	60 574		60 574		60 574
. Autres	14 467		14 467		14 467
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 793 724		4 793 724	4 011 567	782 157
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	5 152 439		5 152 439	4 343 388	809 051
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	18 152 439	6 830 678	11 321 761	10 686 781	634 980

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Présenté en Euros		
	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 300 000)	1 300 000	1 300 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	44 627	11 404	33 223
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	847 923	216 679	631 244
Résultat de l'exercice	554 214	664 467	- 110 253
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	2 746 764	2 192 550	554 214
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	135 000	135 000	
TOTAL (III)	135 000	135 000	
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	8 000 000	8 004 733	- 4 733
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 599	22 500	4 099
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	71 375		71 375
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	543	53 233	- 52 690
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	262	262	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	341 217	6 540	334 677
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		271 962	- 271 962
TOTAL (IV)	8 439 996	8 359 231	80 765
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	11 321 761	10 686 781	634 980

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent, 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	1 131 126		1 131 126	1 153 694	- 22 568	-1,96
Chiffres d'affaires Nets	1 131 126		1 131 126	1 153 694	- 22 568	-1,96
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			1	1		0,00
Total des produits d'exploitation (I)			1 131 127	1 153 695	- 22 568	-1,96
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			141 700	98 875	42 825	43,31
Impôts, taxes et versements assimilés			56 164	53 878	2 286	4,24
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			174 072	174 072		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			2	3	- 1	-33,33
Total des charges d'exploitation (II)			371 938	326 828	45 110	13,80
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			759 189	826 867	- 67 678	-8,18
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			133 600	162 400	- 28 800	-17,73
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			133 600	162 400	- 28 800	-17,73
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-133 600	-162 400	28 800	17,73
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			625 589	664 467	- 38 878	-5,85

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	71 375		71 375	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 131 127	1 153 695	- 22 568	-1,96
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	576 913	489 228	87 685	17,92
RESULTAT NET	554 214	664 467	- 110 253	-16,59
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2017 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2016 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 11 321 760,53 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 554 213,87 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis.

Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	1 664 000	42 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 328 000	42 ans	Linéaire
VRD	104 000	17 ans	Linéaire
Façades	104 000	17 ans	Linéaire
Couverture - étanchéité	104 000	17 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 744 000	11 ans	Linéaire
Chauffage - climatisation	624 000	10 ans	Linéaire
Ascenseurs	728 000	17 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes lié à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués de cautionnement solidaires émanant d'un établissement bancaire agréé en France à hauteur de 274.710 euros hors taxes en lieu et placement du versement d'un dépôt de garantie.

Engagements donnés

Garanties bancaires.

e) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Suite à la signature d'un nouveau bail en date du 1^{er} août 2017, il a été décidé de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

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

Immobilisations brutes = 13 000 000 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	13 000 000			13 000 000
Immobilisations financières				
TOTAL	13 000 000			13 000 000

Amortissements et provisions d'actif = 6 830 678 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 656 607	174 072		6 830 678
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	6 656 607	174 072		6 830 678

Etat des créances = 358 715 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	358 715	358 715	
TOTAL	358 715	358 715	

Produits à recevoir par postes du bilan = 258 572 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	258 572
Autres créances	0
Disponibilités	
TOTAL	258 572

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 1 300 000 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	13 000	100	1 300 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	13 000	100	1 300 000

Provisions = 135 000 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques &	135 000				135 000
TOTAL	135 000				135 000

Etat des dettes = 8 439 996 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	8 000 000			8 000 000
Fournisseurs	26 599	26 599		
Dettes fiscales & sociales	72 180	72 180		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	341 217	341 217		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	8 439 996	439 996		8.000.000

Charges à payer par postes du bilan = 29 302 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	22 500
Dettes fiscales & sociales	262
Autres dettes	6 540
TOTAL	29 302

*Informations complémentaires sur le bilan passif***Eléments inter-compagnies**

Intérêt à recevoir : 14.466,23 EUR

Charges financières : 133 600 EUR



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'attention de l'Associé unique
16-18 rue Chalgrin SAS
15, rue de Bruxelles
75009 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 16-18 rue Chalgrin SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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.

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

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

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 2017 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 de l'article 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.

La note « Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues pour la valorisation des actifs immobiliers et leurs modalités de dépréciation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans cette note et leur correcte application. Nous avons par ailleurs vérifié la pertinence de l'information fournie en annexe.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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 à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

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

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	2 600 000		2 600 000	2 600 000	
Constructions	10 400 000	6 830 678	3 569 322	3 743 393	- 174 071
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	13 000 000	6 830 678	6 169 322	6 343 393	- 174 071
Actif circulant					
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					
Clients et comptes rattachés	281 963		281 963	330 110	- 48 147
Autres créances					
· Fournisseurs débiteurs	1 711		1 711	1 711	
· Personnel					
· Organismes sociaux					
· Etat, impôts sur les bénéfices					
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	60 574		60 574		60 574
· Autres	14 467		14 467		14 467
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	4 793 724		4 793 724	4 011 567	782 157
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	5 152 439		5 152 439	4 343 388	809 051
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	18 152 439	6 830 678	11 321 761	10 686 781	634 980

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 300 000)	1 300 000	1 300 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	44 627	11 404	33 223
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	847 923	216 679	631 244
Résultat de l'exercice	554 214	664 467	- 110 253
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	2 746 764	2 192 550	554 214
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	135 000	135 000	
TOTAL (III)	135 000	135 000	
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts			
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	8 000 000	8 004 733	- 4 733
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	26 599	22 500	4 099
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	71 375		71 375
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	543	53 233	- 52 690
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	262	262	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	341 217	6 540	334 677
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		271 962	- 271 962
TOTAL (IV)	8 439 996	8 359 231	80 765
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	11 321 761	10 686 781	634 980

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	1 131 126		1 131 126	1 153 694	- 22 568	-1,96
Chiffres d'affaires Nets	1 131 126		1 131 126	1 153 694	- 22 568	-1,96
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			1	1		0,00
Total des produits d'exploitation (I)			1 131 127	1 153 695	- 22 568	-1,96
Achats de marchandises (y compris droits de douane)						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements						
Variation de stock (matières premières et autres approv.)						
Autres achats et charges externes			141 700	98 875	42 825	43,31
Impôts, taxes et versements assimilés			56 164	53 878	2 286	4,24
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			174 072	174 072		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			2	3	- 1	-33,33
Total des charges d'exploitation (II)			371 938	326 828	45 110	13,80
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			759 189	826 867	- 67 678	-8,18
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						
Produits financiers de participations						
Produits des autres valeurs mobilières et créances						
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilés			133 600	162 400	- 28 800	-17,73
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			133 600	162 400	- 28 800	-17,73
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-133 600	-162 400	28 800	17,73
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			625 589	664 467	- 38 878	-5,85

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	71 375		71 375	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 131 127	1 153 695	- 22 568	-1,96
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	576 913	489 228	87 685	17,92
RESULTAT NET	554 214	664 467	- 110 253	-16,59
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2017 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2016 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 11 321 760,53 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 554 213,87 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis.

Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	1 664 000	42 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 328 000	42 ans	Linéaire
VRD	104 000	17 ans	Linéaire
Façades	104 000	17 ans	Linéaire
Couverture - étanchéité	104 000	17 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 744 000	11 ans	Linéaire
Chauffage - climatisation	624 000	10 ans	Linéaire
Ascenseurs	728 000	17 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes lié à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués de cautionnement solidaires émanant d'un établissement bancaire agréé en France à hauteur de 274.710 euros hors taxes en lieu et placement du versement d'un dépôt de garantie.

Engagements donnés

Garanties bancaires.

e) *Etalement des franchises sur les durées fermes des baux*

Suite à la signature d'un nouveau bail en date du 1^{er} août 2017, il a été décidé de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

NOTES SUR LE BILAN ACTIF**Actif immobilisé**

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

Immobilisations brutes = 13 000 000 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	13 000 000			13 000 000
Immobilisations financières				
TOTAL	13 000 000			13 000 000

Amortissements et provisions d'actif = 6 830 678 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 656 607	174 072		6 830 678
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	6 656 607	174 072		6 830 678

Etat des créances = 358 715 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	358 715	358 715	
TOTAL	358 715	358 715	

Produits à recevoir par postes du bilan = 258 572 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	258 572
Autres créances	0
Disponibilités	
TOTAL	258 572

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 1 300 000 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	13 000	100	1 300 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	13 000	100	1 300 000

Provisions = 135 000 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques &	135 000				135 000
TOTAL	135 000				135 000

Etat des dettes = 8 439 996 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	8 000 000			8 000 000
Fournisseurs	26 599	26 599		
Dettes fiscales & sociales	72 180	72 180		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	341 217	341 217		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	8 439 996	439 996		8.000.000

Charges à payer par postes du bilan = 29 302 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	22 500
Dettes fiscales & sociales	262
Autres dettes	6 540
TOTAL	29 302

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies

Intérêt à recevoir : 14.466,23 EUR

Charges financières : 133 600 EUR

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Charges et produits d'intérêts:

Charges financières : 133 600 EUR

Produits financiers : 0 E