

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 : 2015 B 20183

Numéro SIREN : 813 867 926

Nom ou dénomination : 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Ce dépôt a été enregistré le 25/07/2018 sous le numéro de dépôt 69256



20180692562017

DATE DEPOT : 25/07/2018

N° DE DEPOT : 69256

N° GESTION : 2015B20183

N° SIREN : 813867926

DENOMINATION : 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

ADRESSE : 100 rue Petit 75019 Paris

MILLESIME : 2017

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
100, Rue Petit - 75019 - PARIS

813 867 926 RCS PARIS

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
100, Rue Petit - 75019 PARIS

813 867 926 RCS PARIS

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

27 JUL. 2018

Sous le N° 69256

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 19 JUIN 2018
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le **31 décembre 2017** s'élevant à -164 359,08 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -164 359,08 euros

Au compte "Report à nouveau" -164 359,08 euros
S'élevant ainsi 267 169,10 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 19 juin 2018

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme
Le Président
La Société SOCIETE EUROPEENNE D'HOTELLERIE
Représentée par M. Philippe MARGUET

SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE
100 rue Petit
75019 PARIS
Tel : 01 42 08 41 41 - Fax 01 42 08 14 24
SIRET 813 867 926 00012

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2018

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

Désignation de l'entreprise		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois		12	
Adresse de l'entreprise		100 rue Petit 75019 PARIS		Durée de l'exercice précédent		15	
Numéro SIRET		8 1 3 8 6 7 9 2 6 0 0 0 1 2		Néant		☐	
				Exercice N clos le		31/12/2017	
				Brut		Amortissements, provisions	
				1		2	
						Net	
						3	
Capital souscrit non appelé		(I) AA					
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE	AC			
		Frais de développement *	100 rue Petit	AD			
			75019 PARIS	CX			
			Tel. 01 42 28 41 47 - Fax 01 42 28 41 24	AF			
			SIRET 813 867 926 00012	AF			
				AF			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Concessions, brevets et droits similaires		AI			
		Fonds commercial (I)		AJ			
		Autres immobilisations incorporelles		AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		AL			
		Terrains		AN	9 393 731	AO	9 393 731
		Constructions		AP		AQ	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR		AS	
		Autres immobilisations corporelles		AT		AU	
		Immobilisations en cours		AV	439 375	AW	439 375
		Avances et acomptes		AX	18 781 600	AY	18 781 600
		Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence		CS		CT	
		Autres participations		CU		CV	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Créances rattachées à des participations		BB		BC		
	Autres titres immobilisés		BD	152	BE	152	
	Prêts		BF		BG		
	Autres immobilisations financières *		BH		BI		
	TOTAL (II)		BJ	28 614 859	BK	28 614 859	
			BL		BM		
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	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		BY	
		Autres créances (3)		BZ	685 976	CA	685 976
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC	
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : ...)		CD		CE	
		Disponibilités		CF	1 462 477	CG	1 462 477
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *		CH	3 500	CI	3 500	
	TOTAL (III)		CJ	2 151 953	CK	2 151 953	
	Prais d'émission d'emprunt à évaluer	(IV)	CW	491 461		491 461	
	Primes de remboursement des obligations	(V)	CM				
	Ecarts de conversion actif *	(VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	31 258 273	IA	31 258 273	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		(3) Part à plus d'un an		CR	
Clause de réserve de propriété *		Immobilités :		Stocks :		Créances :	

Rapport du Commissaire aux Comptes

sur les comptes annuels

32 Paris Porte Montmartre

Société par Actions Simplifiée
au capital de 7 300 000 €
100, rue Petit
75019 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2017

Grant Thornton

Commissaire aux Comptes

SA d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
632 013 843 RCS Nanterre
29, rue du Pont – CS 20070
92578 Neuilly-Sur-Seine Cedex

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Société 32 Paris Porte Montmartre

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société 32 Paris Porte Montmartre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 32 Paris Porte Montmartre 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.

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 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.

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.

Neuilly-sur-Seine, le 11 juin 2018

Le commissaire aux comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Solange Aïache
Associée

Bilan actif

	31/12/2017 (N)	Amortissement Dépréciation	31/12/2017 (N)	31/12/2016 (N)
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similai				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	9 393 732		9 393 732	9 393 582
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	439 375		439 375	136 480
Avances et acomptes	18 781 600		18 781 600	8 451 720
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	153		153	153
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	23 614 859		23 614 859	17 981 935
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	685 976		685 976	1 674 187
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 462 477		1 462 477	1 190 824
Charges constatées d'avance (3)	3 500		3 500	
	21 510 533		21 510 533	2 865 010
Frais d'émission d'emprunt à étaler	491 461		491 461	513 182
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	31 258 274		31 258 274	21 360 127
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	7 300 000	7 300 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-151 651	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-164 359	-151 651
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 983 990	7 048 349
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	24 169 647	12 629 838
Emprunts et dettes financières diverses (3)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	104 637	173 321
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 408 620
Autres dettes		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	24 274 284	14 211 779
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	31 258 274	21 360 127
(1) Dont à plus d'un an (a)	24 099 888	12 596 158
(1) Dont à moins d'un an (a)	174 396	1 615 621
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	31/12/2017 (102217) Ventes	31/12/2017 (102217) Exploitation	31/12/2017 (102217) (102217)	31/12/2016 (102216) (102216)
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)				
Charges d'exploitation (2)				
Production stockée				
Production immobilisée			129 719	224 207
Subventions d'exploitation				521 345
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1	
Autres produits				
Total produits d'exploitation (I)			129 719	745 552
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			26 498	733 269
Impôts, taxes et versements assimilés			76	75
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements			21 721	8 163
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1	2
Total charges d'exploitation (II)			48 296	741 508
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			81 423	104
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			2	
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			173 326	15 964
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			173 328	15 964
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			419 111	171 660
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			419 111	171 660
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-25 788	-166 696
RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II-III-IV-V-VI)			-164 359	-151 651

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017 Total	31/12/2016 Total
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+IV+VII)	303 047	761 517
Total des charges (II+V+VI+VIII+X)	467 406	913 163
BENEFICE OU PERTES	164 359	150 651
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	246 575	57 945

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2017 dont le total est de 31 258 273,92 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte de 164 359,08 €.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels. Ceux-ci ont été établis conformément au Règlement ANC n° 2014-03 et aux principes généralement admis.

ACTIVITE DE L'ENTREPRISE

La SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE a pour objet principal la réalisation et/ou le financement d'études préalables en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 30 et 32 avenue de la Porte Montmartre dans le 18ème arrondissement de Paris nécessaire à l'édification, via un contrat de promotion immobilière (CPI), d'un immeuble neuf R+6 ainsi que d'un niveau sous-sol comprenant dans un même ensemble :

- un complexe hôtelier trois étoiles de 6 296 m² environ,
- des bureaux d'une surface de 878 m² environ,
- un commerce de restauration en rez-de-chaussée de 353 m² environ,
- un parc de stationnement de 32 places en sous-sol.

FAITS SIGNIFICATIFS

Affectation du résultat :

En date du 21 Juin 2017, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice 2016, soit la somme de 151 651.38 €, au débit du poste "report à nouveau" dont le solde est désormais de -151 651.38 €.

Tirage des emprunts bancaires :

Le prêt souscrit auprès de la CDC a fait l'objet de différents tirages pour financer les appels de fonds n° 4 à 15 du CPI et a été intégralement débloqué en date du 15 août 2017.

Les prêts souscrits auprès de BNP et CE-IDF ont fait l'objet de différents tirages à compter du 16 août 2017 pour financer les appels de fonds n° 15 à 19 du CPI sur l'exercice 2017.

ANNEXE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les Comptes Annuels sont établis conformément aux règles édictées par le Règlement ANC n° 2014-03 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les recommandations énoncées dans le Guide Professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement ANC n°2014-03. Conformément à ce règlement, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations corporelles ainsi que des coûts d'emprunts (intérêts et amortissement des frais d'émission d'emprunt relatifs à la construction durant la période de construction).

L'immeuble étant actuellement en construction, aucune dotation aux amortissements n'a été comptabilisée au cours de l'exercice.

2. Valorisation des actifs

Si la valeur actuelle d'un ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

Au 31 décembre 2017, aucune dépréciation n'a été constatée.

ANNEXE

3. Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

4. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Au 31 décembre 2017, aucune dépréciation n'a été constatée.

5. Rémunération des commissaires aux comptes

Au titre de la mission d'audit légal des comptes, le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2017 s'élèvent à 2 925,30 €.

6. Contrat de promotion immobilière

En date du 5 octobre 2015, un contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé entre la Société (en tant que maître d'ouvrage) et la SNC SBI OPERATIONS (en tant que promoteur), pour un prix convenu de 23 477 000 € HT dans le cadre de la réalisation du programme de construction de l'ensemble immobiliser. La livraison de cet immeuble devait intervenir au cours du second trimestre 2018 (22 mois à compter de la signature de l'ordre de service de démarrage intervenue le 25 août 2016) mais la construction a pris du retard et la livraison interviendra donc vraisemblablement sur le troisième trimestre 2018.

7. Baux commerciaux

La Société a conclu le 5 octobre 2015 deux baux commerciaux en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois :

- d'une part, avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur la totalité du complexe hôtelier. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 2 100 000 € HT ;
- d'autre part, avec la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH), sur les bureaux. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 300 000 € HT.

ANNEXE

8. Acquisition du terrain

La Société a fait l'acquisition du terrain nu situé au 30 et 32 Avenue de la Porte de Montmartre à PARIS (75018) auprès de PARIS HABITAT - OPH, en date du 12 juillet 2016, moyennant le prix de 9 289 891 € HT.

9. Emprunts bancaires

Afin de financer la partie non couverte par les fonds propres du programme de construction, la société a souscrit en date du 12 juillet 2016 à des financements bancaires externes d'un montant total de 28 000 000 €, structurés comme suit :

- Emprunt bancaire dit « renouvellement urbain » d'un montant maximum de 21 000 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), pour une durée maximale de 20 ans avec un taux d'intérêt annuel égal à l'Index Livret A augmenté d'une marge de 0,60% ;
- Emprunt bancaire de 7 000 000 € pour une durée maximale de 15 ans avec un taux d'intérêt annuel fixe de 3,1%, à hauteur de 50% auprès de BNP PARIBAS (3 500 000 €) et 50 % auprès de la CAISSE D'EPARGNE (3 500 000 €).

10. Rémunération des cautions d'emprunt bancaire

Le prêt bancaire de 21 000 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est garanti par la Ville de Paris (50%) ainsi que la Caisse d'Epargne IDF (50%). Ces deux garanties accordées pour la durée totale du prêt, font l'objet d'une rémunération fixée à 1% par an, calculée de la manière suivante :

- sur le montant du capital restant dû à compter du premier versement, pour la Ville de Paris ;
- sur le montant de la garantie accordée, payable trimestriellement et d'avance, pour la Caisse d'Epargne IDF.

La rémunération de la garantie relative au financement de la construction constitue un coût d'emprunt directement attribuable au coût de l'actif financé. Par conséquent, celle-ci est incorporée au coût d'acquisition de l'immobilisation durant la période de construction.

ANNEXE

11. Convention de délégation de paiement

Il a été conclu le 12 juillet 2016, une convention de délégation de paiement entre la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE (déléguant), confiant de manière irrévocable, à la CDC (le délégué), le paiement des appels de fonds du Contrat de Promotion Immobilière auprès de la SNC SBI OPERATIONS (délégataire), à concurrence de la somme de 14 367 000 € et à défaut jusqu'au paiement complet du prix du CPI.

12. Identité de la mère consolidante

La société consolidant les comptes de la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE est la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH), dont le siège social est au 100 rue Petit à PARIS (75019).

13. Etalement des frais d'émission d'emprunt

La société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts de manière linéaire sur la durée de l'emprunt.

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place des prêts bancaires, souscrits auprès de la CDC, BNP et CE-IDF, ont donc fait l'objet d'une activation au bilan. Ces frais d'émission sont étalés sur 20 ans (à compter du premier tirage intervenu le 12 juillet 2016) concernant le prêt CDC et sur 15 ans (à compter du premier tirage intervenu du 16 août 2017) pour les prêts BNP et CE-IDF.

14. Contrat de mission AMO

La société a souscrit un contrat de mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) avec la société DYNAMO dans le cadre de la gestion du projet de construction de l'ensemble immobilier.

Immobilisations

	Valorisation Début d'exercice	Augmentation Réalisation	Augmentation Acquisition
GADREA			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains	9 393 582		150
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			
Installations tech., matériel et outillage indus			
Installations générales, agenc. et aménag. div			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	136 480		302 895
Avances et acomptes	8 451 720		10 329 880
Total III	17 981 782		10 632 925
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	153		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV	153		
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	17 981 935		10 632 925

Immobilisations

	(Diminution) Provisionnement	(Diminution) Provision	Valeur brute Indivisible	(Réévaluation) Valeur Comptable
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres postes d'immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains			9 393 732	9 393 732
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. géné. agenc., aménag., constr.				
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencements et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			439 375	439 375
Avances et acomptes			18 781 600	18 781 600
Total III			28 614 707	28 614 707
Immobilisations financières				
Particip. évaluées par mise en équival.				
Autres participations				
Autres titres immobilisés			153	153
Prêts et autres immos financières				
Total IV			153	153
TOTAL GÉNÉRAL (C-III-IV)			28 614 859	28 614 859

Amortissements

	Valorisation exercice	Augmentation exercice	Diminution exercice	Valorisation exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Install. générales, agenc. et aménagement				
Install. techniques, matériel et outillage in				
Install. générales, agencements et aménag				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobi				
Emballages récupérables et divers				
Total III				
TOTAL GÉNÉRAL (C1111)				

	Dot diff. de durée	Dot mot. de prest.	Dot am. fixe-ex.	Rep diff. de durée	Rep mot. de prest.	Rep am. fixe-ex.	Mouv. net am / fin ex.
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement/dév. (I)							
Autres immo. incorp. (II)							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Install. techniques, matériel et outilla							
Install. générales, agenc. et aménag.							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique,							
Emballages récupérables et divers							
Total III							
Frais S/titres participation (IV)							
TOTAL GÉNÉRAL (C1111)							

	Mouvements exercice	Augmentation	Diminution	Mouvements exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	513 182		21 721	491 461
Prime de remboursement des obligations				

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	A 1 an au plus	A plus d'1 an
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	283 818	283 818	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	402 158	402 158	
	Charges constatées d'avance	3 500	3 500	
	Total	689 476	689 476	
	(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice			
	(1) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice			
	(2) Prêts et avances consenties aux associés			

Etat des créances et des dettes

Cadre B	ETAT DES DETTES	Montant brut	A plus de 1 an	A plus de 1 an
	Emprunts obligataires convertibles (1)			
	Autres emprunts obligataires (1)			
	Emprunts et dettes auprès des Ets de crédit : (1)			
	– à 1 an maximum à l'origine			
	– à plus de 1 an à l'origine	24 169 647	69 759	24 099 888
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)			
	Fournisseurs et comptes rattachés	104 637	104 637	
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée			
	Obligations cautionnées			
	Autres impôts, taxes et versements assimilés			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
	Groupe et associés (2)			
	Autres dettes			
	Dettes représentatives de titres empruntés			
	Produits constatés d'avance			
	Total	24 274 284	174 396	24 099 888
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	11 503 730		
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés			

Détail des charges à payer

	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois	du 01/10/15 au 31/12/16 15 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884000 – INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	55 756,92	33 679,85
16884100 – INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	6 780,57	
16884200 – INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	7 221,74	
	69 759,23	33 679,85
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FOURNISSEURS – FNP B/S	102 531,15	171 094,85
	102 531,15	171 094,85
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
TOTAL GENERAL	172 290,38	204 774,70

Composition du capital social

Différentes catégories	Value au 01/01 exercice	nombre en M exercice	Value au 01/01 exercice	Value au 01/01 exercice	Value au 01/01 exercice	Value au 01/01 exercice
Actions	4,29	4,29	1 700 000	0	0	1 700 000

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2017	Augmentation (Décrément)	Augmentation	Diminution	Solde au 31/12/2017
Capital	7 300 000				7 300 000
Report à Nouveau		-151 651	-151 651		-151 651
Résultat de l'exercice	-151 651	151 651	-164 359	-151 651	-164 359
Total Capitaux Propres	7 048 349		-316 010	-151 651	6 983 990

Autres informations

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
– Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la BNP (à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000
– Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne (à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000
– Solde CPI restant à verser	4 695 400
Autres engagements donnés	11 695 400
Total	11 695 400
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
– Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal	10 500 000
– Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal (dont 50% est contre-garanti par le Crédit Coopératif)	10 500 000
– Garantie financière d'achèvement de l'immeuble (caution solidaire) consentie par la SNC SBI Operations auprès de la "Compagnie Européenne de Garanties et Cautions"	
Autres engagements reçus	21 000 000
Total	21 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	