

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 26/10/2020 sous le numéro de dépôt 90371



20200903712018

DATE DEPOT : 26/10/2020

N° DE DEPOT : 90371

N° GESTION : 2015B20183

N° SIREN : 813867926

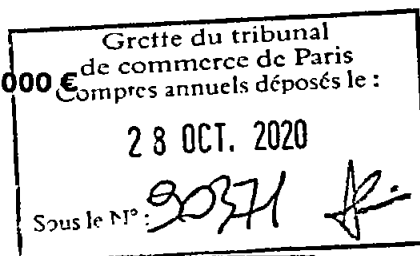
DENOMINATION : 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

ADRESSE : 22 rue Maurice Grimaud 75018 Paris

MILLESIME : 2018

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22 Rue Maurice Grimaud – 75018 - PARIS

813 867 926 RCS PARIS



ASSEMBLEE ORDINAIRE ANNUELLE DU 5 JUIN 2019
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le **31 décembre 2018** s'élevant à -93 798,22 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -93 798,22 euros

Au compte "Report à nouveau" -93 798,22 euros
S'élevant ainsi -409 808,68 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 5 Juin 2019.

Cette résolution est adoptée par 1700000 voix ayant voté pour, 0 voix ayant voté contre et 0 voix s'étant abstenues.

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



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 22 rue Maurice Grimaud 75010 PARIS		Durée de l'exercice précédent* 12			
Numéro SIRET* 8 1 3 8 6 7 9 2 6 0 0 0 2 0		Néant ☐			
		Exercice N clos le 31/12/2018			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2		
		Net 3			
Capital souscrit non appelé					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AC		
		Frais de développement *	CX	CQ	
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	
		Fonds commercial (I)	AH	AI	
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK	
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM	
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO	9 393 731
		Constructions	AP	AQ	279 333
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	
		Immobilisations en cours	AV	AW	
		Avances et acomptes	AX	AY	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
		Autres participations	CU	CV	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	
		Autres titres immobilisés	BD	BE	152
		Prêts	BF	BG	
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	
TOTAL (II)		BJ	BK	34 276 523	
ACTIF CIRCULANT	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	
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	39 330
		Autres créances (3)	BZ	CA	725 856
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC	
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CD	CE	
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG	1 250 797	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	3 243	
	TOTAL (III)	CJ	CK	2 019 228	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW		462 499	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM			
	Ecarts de conversion actif* (VI)	CN			
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	1A	36 758 251	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		CP	(3) Part à plus d'un an	CR	
Clause de réserve de propriété :*	Immobilisations :	Stocks :		Créances :	

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

Désignation de l'entreprise		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE		Néant ☐ *	
				Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 7 300 000)			DA	7 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)			DC	
	Réserve légale (3)			DD	
	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'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	
	Report à nouveau			DH	(316 010)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	(93 798)
	Subventions d'investissement			DJ	
	Provisions réglementées *			DK	
	TOTAL (I)			DL	6 890 191
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	28 092 545
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)			DV	75 000
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	403 350
	Dettes fiscales et sociales			DY	5 929
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ	996 830
	Autres dettes			EA	15 069
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	
TOTAL (IV)			EC	29 588 726	
Ecart de conversion passif* (V)			ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	36 478 917	
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC	
			Ecart de réévaluation libre	ID	
			Réserve de réévaluation (1976)	IE	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	2 913 508
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH		

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

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

Désignation de l'entreprise : SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE							Néant ☐	
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD		FE		FF		
		FG	659 133	FH		FI	659 133	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	659 133	FK		FL	659 133	
	Production stockée*					FM		
	Production immobilisée*					FN	134 700	
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP		
	Autres produits (1) (11)					FQ	1	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	793 836
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	179 741	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	13 192	
	Salaires et traitements*					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*					GA	308 295
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE	23	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	501 251
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	292 584	
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		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	22	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	290 814	
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	290 837	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ		
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	677 219	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	677 219	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(386 382)	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(93 798)	

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

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

Désignation de l'entreprise		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE		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		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	1 084 673	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	1 178 471	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	(93 798)	
REVENUS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières	HY	659 133	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP		
			- 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.)		HX		
	(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		
	(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			
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N			
		Charges antérieures	Produits antérieurs			

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est de 36 478 917,56 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte de 93 798,22 €.

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

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 19 Juin 2018, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice 2017, soit la somme de 164 359,08 €, au débit du poste "report à nouveau" dont le solde est désormais de -316 010,46 €.

Tirage des emprunts bancaires :

Les prêts souscrits auprès de BNP et CE-IDF ont fait l'objet de différents tirages à partir du 15 janvier 2018 pour financer les appels de fonds n° 20 à 26 du CPI sur l'exercice 2018. L'appel de fonds n°27A a été financé par tirages à hauteur de 1 465 € et par fonds propres pour 20 547 €.

ANNEXE

Livraison de l'immeuble :

L'immeuble a été achevé le 9 octobre 2018 et l'immeuble a été livré à cette même date.

La date de prise d'effet du bail de QH PARIS PORTE MONTMARTRE et EUROPEENNE D'HOTELLERIE est le 10 octobre 2018.

Changement de siège social :

En date du 10 octobre 2018, sur décision de la présidente, le siège social de la société a été transféré au 22 rue Maurice Grimaud – 75018 Paris.

Contrat de promotion immobilière :

En date du 5 novembre 2018, l'avenant n°1 du contrat de promotion immobilière a été signé entre 32 Paris Porte Montmartre et la SNC SBI Opérations. Il a été convenu des travaux modificatifs se décomposant comme suit :

– 352 129.61€ HT relatif à des travaux modificatifs demandés par la maitre d'ouvrage

– 187 197.38€ HT relatif à des travaux supplémentaires à la demande du locataire

Le prix du CPI est alors porté à 24 016 326.99€ HT.

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 :

ANNEXE

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 achevé le 9 octobre 2018, des dotations aux amortissements ont été comptabilisées au cours de l'exercice.

La valeur brute a été répartie en 4 composants distincts.

Aucune valeur résiduelle ne subsiste en fin de période d'amortissement.

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions de l'article 214-1 du Règlement ANC n°2014-03 modifié, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre en fonction du type d'actif :

Gros oeuvre	40 ans	Linéaire
Couverture/ Façade	30 ans	Linéaire
IGT	20 ans	Linéaire
Agencements	10 ans	Linéaire

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 2018, aucune dépréciation n'a été constatée.

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

ANNEXE

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 2018, 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 2018 s'élèvent à 2 850 €.

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 immobilier. 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 est intervenue le 9 octobre 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.

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.

ANNEXE

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.

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 (délégant), 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

ANNEXE

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 22 rue Maurice Grimaud à PARIS (75018).

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

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations Révaluations	Augmentations Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains	9 393 732		19 660 413
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			5 222 227
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	439 375		614 135
Avances et acomptes	18 781 600		5 047 530
Total III	28 614 707		30 544 304
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	153		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV	153		
TOTAL GÉNÉRAL (C+D+III+IV)	28 614 859		30 544 304

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute au 01/01/2018	Réévaluations Valeur d'origine
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			19 660 413	19 660 413
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.			5 222 227	5 222 227
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	1 053 510			
Avances et acomptes	23 829 130			
Total III	24 882 639		34 276 371	34 276 371
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 GENERAL (C.III + III + IV)	24 882 639		34 276 524	34 276 524

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentation d'exercice	Diminution d'exercice	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		279 333		279 333
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		279 333		279 333
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)		279 333		279 333

	Dot. diff. de durée	Dot. mod. d'usage	Dot. im- pécun.	Rep. diff. de durée	Rep. mod. d'usage	Rep. im- pécun.	Valeur net. en fin d'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 (I+II+III+IV)							

	Mont. début d'ex.	Augmentation	Diminution	Mont. fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler	491 461		28 962	462 499
Prime de remboursement des obligations				

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	Actif net plus	Actif net
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	39 330		39 330	
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	262 012		262 012	
Autres impôts taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupes et associés (2)				
Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	463 845		463 845	
Charges constatées d'avance	3 244		3 244	
Total	768 431		768 431	
(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 moins de 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
	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	28 092 546	453 857	1 738 872	25 899 816
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	75 000			75 000
	Fournisseurs et comptes rattachés	403 351	403 351		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	5 930	5 930		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	996 831	996 831		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	15 070	15 070		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
Total		29 588 726	1 875 038	1 738 872	25 974 816
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 900 112			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 - CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	39 330,07	
	39 330,07	
Autres créances		
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	39 330,07	

Détail des charges à payer

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884000 – INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	55 651,27	55 756,92
16884100 – INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	23 331,83	6 780,57
16884200 – INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	13 562,50	7 221,74
	92 545,60	69 759,23
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FOURNISSEURS – FNP B/S	340 014,91	102 531,15
40840000 – FOURNISSEURS – FNP IMMOBILISATIONS	986 034,00	
	1 326 048,91	102 531,15
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
41980000 – CLIENT – RRR & AVOIR A ETABLIR	15 069,71	
	15 069,71	
TOTAL GENERAL	1 433 664,22	172 290,38

Détail des charges constatées d'avance

	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois
Charges constatées d'avance		
48660000 – CCA SUR EMPRUNTS	3 244	3 500
	3 244	3 500
Total général	3 244	3 500

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominal en fin d'exercice	Titre au début d'exercice	Titre en fin d'exercice	Titre remboursé	Titre en fin d'exercice
Actions	4,29	4,29	1 700 000	0	0	1 700 000

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	7 300 000			7 300 000
Primes d'émission				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves générales				
Réserves réglementées				
Report à Nouveau	-151 651	-164 359		-316 010
Résultat de l'exercice	-164 359	-93 798	-164 359	-93 798
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total Capitaux Propres	6 983 990	-258 157	-164 359	6 890 191

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
Autres engagements donnés	7 000 000
Total	7 000 000
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"	21 000 000
Autres engagements reçus	
Total	21 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

32 Paris Porte Montmartre

Société par Actions Simplifiée
au capital de 7 300 000 €
22, rue Maurice Grimaud
75018 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2018

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 2018

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 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.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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 les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités 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.

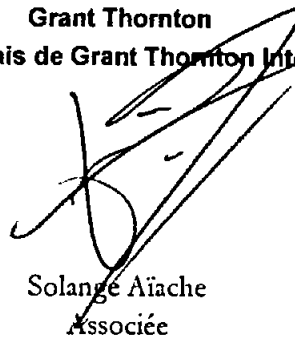
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 société² 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 3 juin 2019

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



Solange Aïache
Associée

Bilan actif

	31/12/2018 (Brut)	Amortissements Dépréciations	31/12/2018 (Net)	31/12/2017 (Net)
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	9 393 732		9 393 732	9 393 732
Constructions	24 882 639	279 333	24 603 306	
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				439 375
Avances et acomptes				18 781 600
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	153		153	153
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	34 276 524	279 333	33 997 190	28 614 859
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	39 330		39 330	
Autres créances	725 857		725 857	685 976
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 250 798		1 250 798	1 462 477
Charges constatées d'avance (3)	3 244		3 244	3 500
	2 019 228		2 019 228	2 148 953
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	462 499		462 499	491 461
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	36 758 251	279 333	36 478 918	31 258 274
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2018	31/12/2017
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	-316 010	-151 651
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-93 798	-164 359
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 890 191	6 983 990
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)	28 092 546	24 169 647
Emprunts et dettes financières diverses (3)	75 000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	403 351	104 637
Dettes fiscales et sociales	5 930	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	996 831	
Autres dettes	15 070	
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	29 588 726	24 274 284
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	36 478 918	31 258 274
(1) Dont à plus d'un an (a)	26 675 217	24 099 888
(1) Dont à moins d'un an (a)	2 913 509	174 396
(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

	10/12/2018 (France)	10/12/2018 (Exportations)	10/12/2018 (Total)	10/12/2017 (Total)
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	659 134		659 134	
Chiffre d'affaires net			659 134	
Production stockée				
Production immobilisée			134 701	129 719
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			2	1
Total produits d'exploitation (I)			793 836	129 719
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)			179 741	26 498
Impôts, taxes et versements assimilés			13 192	76
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			308 295	21 721
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			23	1
Total charges d'exploitation (II)			501 252	48 296
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			292 584	81 423
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)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			22	2
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			290 815	173 326
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			290 837	173 328
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			677 220	419 111
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			677 220	419 111
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			613 617	75 417
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II-III-IV-V-VI)			906 201	156 840

Compte de résultat (suite)

	31/12/2018 Total	31/12/2017 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+II+V+VI)	11084673	103047
Total des charges (III+IV+VII+VIII+X)	11178471	467406
BENEFICE OU PERTE	937202	164359
(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		

ANNEXE

Au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est de 36 478 917,56 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte de 93 798,22 €.

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

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 19 Juin 2018, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice 2017, soit la somme de 164 359,08 €, au débit du poste "report à nouveau" dont le solde est désormais de -316 010,46 €.

Tirage des emprunts bancaires :

Les prêts souscrits auprès de BNP et CE-IDF ont fait l'objet de différents tirages à partir du 15 janvier 2018 pour financer les appels de fonds n° 20 à 26 du CPI sur l'exercice 2018. L'appel de fonds n°27A a été financé par tirages à hauteur de 1 465 € et par fonds propres pour 20 547 €.

ANNEXE

Livraison de l'immeuble :

L'immeuble a été achevé le 9 octobre 2018 et l'immeuble a été livré à cette même date.

La date de prise d'effet du bail de QH PARIS PORTE MONTMARTRE et EUROPEENNE D'HOTELLERIE est le 10 octobre 2018.

Changement de siège social :

En date du 10 octobre 2018, sur décision de la présidente, le siège social de la société a été transféré au 22 rue Maurice Grimaud – 75018 Paris.

Contrat de promotion immobilière :

En date du 5 novembre 2018, l'avenant n°1 du contrat de promotion immobilière a été signé entre 32 Paris Porte Montmartre et la SNC SBI Opérations. Il a été convenu des travaux modificatifs se décomposant comme suit :

- 352 129.61€ HT relatif à des travaux modificatifs demandés par la maitre d'ouvrage
- 187 197.38€ HT relatif à des travaux supplémentaires à la demande du locataire

Le prix du CPI est alors porté à 24 016 326.99€ HT.

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 :

ANNEXE

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 achevé le 9 octobre 2018, des dotations aux amortissements ont été comptabilisées au cours de l'exercice.

La valeur brute a été répartie en 4 composants distincts.

Aucune valeur résiduelle ne subsiste en fin de période d'amortissement.

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions de l'article 214-1 du Règlement ANC n°2014-03 modifié, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre en fonction du type d'actif :

Gros oeuvre	40 ans	Linéaire
Couverture/ Façade	30 ans	Linéaire
IGT	20 ans	Linéaire
Agencements	10 ans	Linéaire

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 2018, aucune dépréciation n'a été constatée.

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

ANNEXE

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 2018, 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 2018 s'élèvent à 2 850 €.

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 immobilier. 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 est intervenue le 9 octobre 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.

La Société a conclu le 5 octobre 2018 un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur le restaurant. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 80 000 € 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 22 rue Maurice Grimaud à PARIS (75018).

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

	Valeur brut- Début d'exercice	Augmentations Révaluations	Augmentations Acquisitions
CADRE A			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement (I)			
Autres postes d'immos incorporelles (II)			
Immobilisations corporelles			
Terrains	9 393 732		
Constructions sur sol propre			19 660 413
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct			5 222 227
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	439 375		614 135
Avances et acomptes	18 781 600		5 047 530
Total III	28 614 707		30 544 304
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalen			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	153		
Prêts et autres immobilisations financières			
Total IV	153		
TOTAL GÉNÉRAL (BILAN IV)	28 614 859		30 544 304

Immobilisations

	Diminutions Prévisions	Diminutions Révisions	Valeur brute au 01/01/2018	Révaluations Valeur d'origine
CADRE B				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres postes d'Immos incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains			9 393 732	9 393 732
Constructions sur sol propre			19 660 413	19 660 413
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.			5 222 227	5 222 227
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	1 053 510			
Avances et acomptes	23 829 130			
Total III	24 882 639		34 276 371	34 276 371
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 (BUT III+IV)	24 882 639		34 276 524	34 276 524

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre		279 333		279 333
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		279 333		279 333
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)		279 333		279 333

	Dot. diff. de durée	Dot. mode de pteutif	Dot. am. (tit. ext.)	Rep. diff. de durée	Rep. mode de pteutif	Rep. am. (tit. ext.)	Mouv. net am. (tit. ext.)
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 (I+II+III+IV)							

	Valeur en début d'ex.	Augmentation	Dot. et aux amor.	Valeur en fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler	491 461		28 962	462 499
Prime de remboursement des obligations				

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Montant	Montants	Montants
	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	39 330	39 330	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	262 012	262 012	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	463 845	463 845	
	Charges constatées d'avance	3 244	3 244	
	Total	768 431	768 431	
	(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	Amortissements	Dettes	Amortissements
	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	28 092 546	1 492 328	6 034 855	20 565 362
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	75 000			75 000
	Fournisseurs et comptes rattachés	403 351	403 351		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	5 930	5 930		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	996 831	996 831		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	15 070	15 070		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	29 588 726	2 913 509	6 034 855	20 640 362
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 900 112			
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	6201/0003 6201/0003 12 mois	6201/0007 6201/0007 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 - CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	39 330,07	
Autres créances	39 330,07	
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	39 330,07	

Détail des charges à payer

	COMPTES CHARGES (Débit)	COMPTES CHARGES (Débit)
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884000 - INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	55 651,27	55 756,92
16884100 - INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	23 331,83	6 780,57
16884200 - INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	13 562,50	7 221,74
	92 545,60	69 759,23
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 - FOURNISSEURS - FNP B/S	340 014,91	102 531,15
40840000 - FOURNISSEURS - FNP IMMOBILISATIONS	986 034,00	
	1 326 048,91	102 531,15
Dettes fiscales et sociales		
Autres dettes		
41980000 - CLIENT - RRR & AVOIR A ETABLIR	15 069,71	
	15 069,71	
TOTAL GENERAL	1 433 664,22	172 290,38

Détail des charges constatées d'avance

	COMPTES CHARGES FINANCIERES	COMPTES CHARGES FINANCIERES
Charges constatées d'avance 48660000 – CCA SUR EMPRUNTS	3 244	3 500
	3 244	3 500
Total général	3 244	3 500

Composition du capital social

Différentes catégories	Value nominal d'origine	montant en d'origine	Value nominal d'origine	Value en d'origine	Value remboursé	Value en d'origine
Actions	4,29	4,29	1 700 000	0	0	1 700 000

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2018	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2018
Capital	7 300 000			7 300 000
Primes d'émission				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves générales				
Réserves réglementées				
Report à Nouveau	-151 651	-164 359		-316 010
Résultat de l'exercice	-164 359	-93 798	-164 359	-93 798
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total Capitaux Propres	6 983 990	258 157	164 359	6 890 191

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
Autres engagements donnés	7 000 000
Total	7 000 000
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	