

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 90374



20200903742019

DATE DEPOT : 26/10/2020

N° DE DEPOT : 90374

N° GESTION : 2015B20183

N° SIREN : 813867926

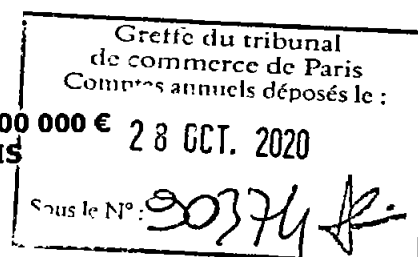
DENOMINATION : 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

ADRESSE : 22 rue Maurice Grimaud 75018 Paris

MILLESIME : 2019

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 6 AOUT 2020
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le **31 décembre 2019** s'élevant à -270 417,35 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -270 417,35 euros

Au compte "Report à nouveau" -270 417,35 euros
S'élevant ainsi -680 226,03 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 6 août 2020.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

A large, stylized handwritten signature in black ink, likely belonging to the President of the company.

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

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2020

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)Désignation de l'entreprise SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTREDurée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12Adresse de l'entreprise 22 rue Maurice Grimaud 75018 PARISDurée de l'exercice précédent* 12Numéro SIRET* 8 1 3 8 6 7 9 2 6 0 0 0 2 0Néant ☐Exercice N clos le,
31/12/2019

				Exercice N clos le, 31/12/2019			
		Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA					
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC		
		Frais de développement *	CX		CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG		
		Fonds commercial (1)	AH		AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	9 393 731	AO		9 393 731
		Constructions	AP	24 891 172	AQ	1 493 317	23 397 855
		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	152	BE		152
		Prêts	BF		BG		
		Autres immobilisations financières*	BH		BI		
TOTAL (II)		BJ	34 285 057	BK	1 493 317	32 791 739	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BN		
		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	986 242	BY	701 624	284 617
		Autres créances (3)	BZ	193 860	CA		193 860
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : ...)	CD		CE		
Disponibilités		CF	251 990	CG		251 990	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	3 243	CI		3 243	
	TOTAL (III)	CJ	1 435 336	CK	701 624	733 711	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW	433 537			433 537	
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM					
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	36 153 930		1A 2 194 941	33 958 989	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes		CP	(3) Part à plus d'un an		CR
Clause de réserve de propriété : *		Immobilitations :		Stocks :		Créances :	

* 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 <u>SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE</u>			Néant ☐ *
			Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : <u>7 300 000</u>)	DA	7 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <u>EK</u>)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <u>BI</u>)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <u>EJ</u>)	DG	
	Report à nouveau	DH	(409 808)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	(270 417)
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
		TOTAL (I)	DL
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	26 657 563
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <u>EI</u>)	DV	87 500
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	284 618
	Dettes fiscales et sociales	DY	124 817
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	1 819
	Autres dettes	EA	182 895
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	27 339 215
	Ecart de conversion passif* (V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	33 958 989
RENVIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	IB	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC	
		ID	
		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	2 129 475
(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	2 886 309	FH		FI	2 886 309
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	2 886 309	FK		FL	2 886 309
	Production stockée*					FM	
	Production immobilisée*					FN	
	Subventions d'exploitation					FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	
	Autres produits (I) (11)					FQ	1 030
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR
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 extérieures (3) (6 bis)*					FW	391 666
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	126 122
	Salaires et traitements*					FY	
	Charges sociales (10)					FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*				GA	1 242 945
						GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*				GC	701 624
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	
	Autres charges (12)					GE	1
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	424 980
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*					GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré*					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	38
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	
	Différences positives de change					GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO	
	Total des produits financiers (V)					GP	38
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	695 436
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
	Total des charges financières (VI)					GU	695 436
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(695 397)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	(270 417)

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

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	2 887 378	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	3 157 796	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	(270 417)	
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières			HY	2 886 310
		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			AI	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)			A2	
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5				
	(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		
		Dont cotisations facultatives Madelin A7	Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8			
(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 2019 dont le total est de 33 958 989,01 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte de 270 417,35 €.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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 5 Juin 2019, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice 2018, soit la somme de 93 798,22 €, au débit du poste "report à nouveau" dont le solde est désormais de – 409 808,68 €.

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).

ANNEXE

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 a été achevé le 9 octobre 2018.

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

ANNEXE

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 2019, 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 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 2019, une dépréciation a été constatée pour le locataire QH PARIS PORTE MONTMARTRE pour un montant de 701 624,36 €.

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 2019 s'élèvent à 3 917 €.

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.

ANNEXE

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.

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 €).

ANNEXE

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 (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

ANNEXE

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. Evènements post-clôture

COVID – 19

L'émergence et l'expansion de l'épidémie de COVID-19 début 2020 ont affecté l'environnement économique mondial. Le 16 mars 2020, le gouvernement Français a ainsi édicté des dispositions strictes relatives à l'épidémie de Covid-19 en cours.

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier précisément la durée et l'impact.

Afin de soutenir son activité, la société a par ailleurs mis en œuvre les mesures suivantes :

Report des échéances fiscales

A ce jour, aucune demande de report du règlement d'échéances d'impôts directs n'a été effectuée au service des impôts des entreprises.

Loyers et financement

Afin de financer la baisse d'activité de la société et de ses locataires, les négociations suivantes ont été engagées avec les partenaires financiers:

- report des échéances d'emprunt bancaires de 6 mois ;
- réaménagement du PRU et des emprunts bancaires ;

Prêt garanti par l'État

Une garantie exceptionnelle de l'État est accordée au titre des prêts consentis du 16 mars 2020 au 31 Décembre 2020 inclus à des entreprises non financières immatriculées en France, par les établissements de crédit et sociétés de financement.

La société n'a pas fait une demande de prêt à ce jour.

Immobilisations

	Valeur brute Début d'exercice	Augmentations Réévaluations	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	6 743	
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct	5 222 227	1 791	
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			
Avances et acomptes			
Total III	34 276 371	8 534	
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)	34 276 524	8 534	

Immobilisations

	Diminutions Par virement	Diminutions Par cession	Valeur brute fin d'exercice	Révaluations 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			19 667 155	19 667 155
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.			5 224 018	5 224 018
Instal. tech., matériel et outillage industrie				
Instal. générales, agencemts et aménag. di				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et info. mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Total III			34 284 905	34 284 905
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 (I+II+III+IV)			34 285 057	34 285 057

Amortissements

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	279 333	1 213 984		1 493 317
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	1 213 984		1 493 317
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	279 333	1 213 984		1 493 317

	Dot. diff. de durée	Dot. mode dégressif	Dot. am. fisc. ext.	Rep. diff. de durée	Rep. mode dégressif	Rep. am. fisc. ext.	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 (I+II+III+IV)							

	Mt. net début d'ex.	Augmentation	Dot ex. aux amort.	Mt. net fin d'ex.
Frais d'émission d'emprunt à étaler	462 499		28 962	433 537
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant au début d'ex.	Augmentations Dotations ex.	Diminutions : Reprises ex.	Montant fin exercice
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients		701 624		701 624
Autres dépréciations				
Total III		701 624		701 624
TOTAL GENERAL (I+II+III)		701 624		701 624
Dotations et reprises d'exploitation		701 624		
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				

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	777 147	777 147	
	Autres créances clients	209 095	209 095	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	123 610	123 610	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	70 251	70 251	
	Charges constatées d'avance	3 244	3 244	
Total		1 183 346	1 183 346	
	(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 1 an au plus	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	26 657 564	1 535 325	6 118 115	19 004 124
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	87 500			87 500
	Fournisseurs et comptes rattachés	284 618	284 618		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	105 986	105 986		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	18 832	18 832		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	182 896	182 896		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
Total		27 339 215	2 129 476	6 118 115	19 091 624
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 399 783			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 - CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	145 207,97	39 330,07
	145 207,97	39 330,07
Autres créances		
40980000 - RRR A OBTENIR	6 708,33	
	6 708,33	
Valeurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	151 916,30	39 330,07

Détail des charges à payer

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884000 – INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	22 098,32	55 651,27
16884100 – INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	22 407,61	23 331,83
16884200 – INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	12 840,55	13 562,50
	57 346,48	92 545,60
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FOURNISSEURS – FNP B/S	205 722,05	340 014,91
40840000 – FOURNISSEURS – FNP IMMOBILISATIONS	1 819,00	986 034,00
	207 541,05	1 326 048,91
Dettes fiscales et sociales		
44860000 – ETAT – CHARGE A PAYER	18 832,00	
	18 832,00	
Autres dettes		
41980000 – CLIENT – RRR & AVOIR A ETABLIR	182 895,78	15 069,71
	182 895,78	15 069,71
TOTAL GENERAL	466 615,31	1 433 664,22

Détail des charges constatées d'avance

	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois	du 01/01/18 au 31/12/18 12 mois
Charges constatées d'avance		
48660000 – CCA SUR EMPRUNTS	3 244	3 244
	3 244	3 244
Total général	3 244	3 244

Composition du capital social

Différentes catégories	Valeur au début d'exercice	nominal en fin d'exercice	Titres au début d'exercice	Titres crées d'exercice	Titres remboursés	Titres en fin d'exercice
Actions	4,29	4,29	1 700 000	0	0	1 700 000

Variation Capitaux propres

	Solde au 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2019
Capital	7 300 000			7 300 000
Primes d'émission				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves générales				
Réserves réglementées				
Report à Nouveau	-316 010	-93 798		-409 809
Résultat de l'exercice	-93 798	-270 417	-93 798	-270 417
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total Capitaux Propres	6 890 191	-364 216	-93 798	6 619 774

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)	3 325 000
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)	3 313 688
Autres engagements donnés	6 638 688
Total	6 638 688
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	
Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal	9 980 764
Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal	9 980 764
Avals et cautions	19 961 528
Autres engagements reçus	
Total	19 961 528
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Grant Thornton

L'instinct de la croissance™

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2019

32 Paris Porte Montmartre

Société par Actions Simplifiées

au capital de 7 300 000 €

22 rue Maurice Grimaud

75018 Paris

Grant Thornton

SAS 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

92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

32 Paris Porte Montmartre

Exercice clos le 31 décembre 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président le 13 mai 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes.

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 ;

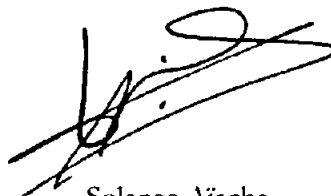
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la 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 29 juillet 2020

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Solange Aïache
Associée

Bilan actif

	31/12/2019 Brut	Amortissements Dépréciations	31/12/2019 N.G.	31/12/2018 N.G.
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	24 891 173	1 493 317	23 397 856	24 603 306
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	153		153	153
Prêts				
Autres immobilisations financières				
	34 284 905	1 493 317	32 791 740	33 997 190
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	986 242	701 624	284 618	39 330
Autres créances	193 860		193 860	725 857
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	251 990		251 990	1 250 798
Charges constatées d'avance (3)	3 244		3 244	3 244
	1 435 336	701 624	481 712	2 019 229
Frais d'émission d'emprunt à évaluer	433 537		433 537	462 499
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	36 153 931	2 194 941	33 958 989	36 478 918
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
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	-409 809	-316 010
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-270 417	-93 798
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 619 774	6 890 191
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)	26 657 564	28 092 546
Emprunts et dettes financières diverses (3)	87 500	75 000
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	284 618	403 351
Dettes fiscales et sociales	124 818	5 930
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	996 831
Autres dettes	182 896	15 070
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	27 339 215	29 588 726
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	33 958 989	36 478 918
(1) Dont à plus d'un an (a)	25 209 739	26 675 217
(1) Dont à moins d'un an (a)	2 129 476	2 913 509
(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

	31/12/2019 1919	31/12/2019 1920	31/12/2019 1921	31/12/2019 1922
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	2 886 310		2 886 310	659 134
(Chiffre d'affaires net)			2 886 310	659 134
Production stockée				
Production immobilisée				134 701
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits		1 030		2
Total produits d'exploitation (1)		2 887 340		793 836
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)		391 666		179 741
Impôts, taxes et versements assimilés		126 122		13 192
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
– Sur immobilisations : dotations aux amortissements		1 242 946		308 295
– Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
– Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		701 624		
– Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges		2		23
Total charges d'exploitation (2)		2 462 350		501 252
RESULTAT D'EXPLOITATION (III)		424 990		292 584
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)		39		22
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				290 815
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (IV)		42		290 837
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)		695 436		677 220
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (V)		695 436		677 220
RESULTAT FINANCIER (V)		424 990		292 584
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II-III-IV-V)		270 417		292 584

Compte de résultat (suite)

	2019 1000	2018 1000
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (V/II)		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (V/III)		
RESULTAT EXCEPTIONNEL (V/IV/III)		
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+II+V/IV)	2387179	1802134
Total des charges (I+II+V/III+IX+X)	4157298	1178371
BENEFICE OU PERTE	270217	923798
(a) Y compris :		
– Redevances de crédit-bail mobilier		
– Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférents 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 2019 dont le total est de 33 958 989,01 € et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte de 270 417,35 €.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

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 5 Juin 2019, les associés ont décidé d'affecter la perte de l'exercice 2018, soit la somme de 93 798,22 €, au débit du poste "report à nouveau" dont le solde est désormais de – 409 808,68 €.

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).

ANNEXE

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 a été achevé le 9 octobre 2018.

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

ANNEXE

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 2019, 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 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 2019, une dépréciation a été constatée pour le locataire QH PARIS PORTE MONTMARTRE pour un montant de 701 624,36 €.

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 2019 s'élèvent à 3 917 €.

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.

ANNEXE

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.

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 €).

ANNEXE

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 (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 (SEI), 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

ANNEXE

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. Evènements post-clôture

COVID – 19

L'émergence et l'expansion de l'épidémie de COVID-19 début 2020 ont affecté l'environnement économique mondial. Le 16 mars 2020, le gouvernement Français a ainsi édicté des dispositions strictes relatives à l'épidémie de Covid-19 en cours.

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est toutefois pas en capacité d'en apprécier précisément la durée et l'impact.

Afin de soutenir son activité, la société a par ailleurs mis en œuvre les mesures suivantes :

Report des échéances fiscales

A ce jour, aucune demande de report du règlement d'échéances d'impôts directs n'a été effectuée au service des impôts des entreprises.

Loyers et financement

Afin de financer la baisse d'activité de la société et de ses locataires, les négociations suivantes ont été engagées avec les partenaires financiers:

- report des échéances d'emprunt bancaires de 6 mois ;
- réaménagement du PRU et des emprunts bancaires ;

Prêt garanti par l'État

Une garantie exceptionnelle de l'État est accordée au titre des prêts consentis du 16 mars 2020 au 31 Décembre 2020 inclus à des entreprises non financières immatriculées en France, par les établissements de crédit et sociétés de financement.

La société n'a pas fait une demande de prêt à ce jour.

Immobilisations

	Valeur Dépréciation	Acquisition Réévaluation	Acquisition Acquisition
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	6 743	
Constructions sur sol d'autrui			
Instal. générales, agenc. et aménag. construct	5 222 227	1 791	
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			
Avances et acomptes			
Total III	34 276 371	8 534	
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)	34 276 524	8 534	

Immobilisations

	Diminution Par Amort.	Diminution Par Cession	Valeurs Nulles	Réévaluation Nulles
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			19 667 155	19 667 155
Constructions sur sol d'autrui				
Instal. gén. agenc., aménag., constr.			5 224 018	5 224 018
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				
Avances et acomptes				
Total III			34 284 905	34 284 905
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 (III+IV)			34 285 057	34 285 057

Amortissements

	Valeur brute dépréciée	Augmentation cotation	Diminution cotation	Valeur nette dépréciée
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	279 333	1 213 984		1 493 317
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	1 213 984		1 493 317
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	279 333	1 213 984		1 493 317

	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation	Dépréciation cotation
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 brute dépréciée	Augmentation cotation	Diminution cotation	Valeur nette dépréciée
Frais d'émission d'emprunt à étaler	462 499		28 962	433 537
Prime de remboursement des obligations				

Provisions et dépréciations inscrites au bilan

	Montant 2019 (€)	Augmentation 2019 (€)	Diminution 2019 (€)	Montant 2019 (€)
Provisions réglementées				
Provisions pour reconstitution gisements miniers, pétro				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger av. 0				
Provisions fiscales pour Implantation à l'étranger ap. 0				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Total I				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés				
Autres provisions pour risques et charges				
Total II				
Dépréciations				
Sur immobilisations incorporelles				
Sur immobilisations corporelles				
Sur titres mis en équivalence				
Sur titres de participation				
Sur autres immobilisations financières				
Sur stocks et en- cours				
Sur comptes clients		701 624		701 624
Autres dépréciations				
Total III		701 624		701 624
TOTAL GENERAL (I+II+III)		701 624		701 624
Dotations et reprises d'exploitation		701 624		
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles				

Etat des créances et des dettes

Cadre A	ETAT DES CREANCES	Votée	Adoptée	Adoptée
	De l'actif immobilisé			
	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	De l'actif circulant :			
	Clients douteux ou litigieux	777 147	777 147	
	Autres créances clients	209 095	209 095	
	Créances représentatives de titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	123 610	123 610	
	Autres impôts taxes et versements assimilés			
	Divers			
	Groupes et associés (2)			
	Fournisseurs débiteurs et débiteurs divers	70 251	70 251	
	Charges constatées d'avance	3 244	3 244	
	Total	1 183 346	1 183 346	
	(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	Montants	Montants	Montants	Montants
	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	26 657 564	1 535 325	6 118 115	19 004 124
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	87 500			87 500
	Fournisseurs et comptes rattachés	284 618	284 618		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxe sur la valeur ajoutée	105 986	105 986		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et versements assimilés	18 832	18 832		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819		
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	182 896	182 896		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	Total	27 339 215	2 129 476	6 118 115	19 091 624
	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
	(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 399 783			
	(2) Emprunts, dettes contractés auprès des associés				

Détail des produits à recevoir

	31/12/2019 31/12/2019 2019	31/12/2019 31/12/2019 2019
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
41810000 - CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	145 207,97	39 330,07
	145 207,97	39 330,07
Autres créances		
40980000 - RRR A OBTENIR	6 708,33	
	6 708,33	
Valcurs mobilière de placement		
Disponibilités		
Total général	151 916,30	39 330,07

Détail des charges à payer

	31/12/2019 Dépense État	31/12/2019 Dépense État
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab.de crédit		
16884000 – INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	22 098,32	55 651,27
16884100 – INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	22 407,61	23 331,83
16884200 – INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	12 840,55	13 562,50
	57 346,48	92 545,60
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
40810000 – FOURNISSEURS – FNP B/S	205 722,05	340 014,91
40840000 – FOURNISSEURS – FNP IMMOBILISATIONS	1 819,00	986 034,00
	207 541,05	1 326 048,91
Dettes fiscales et sociales		
44860000 – ETAT – CHARGE A PAYER	18 832,00	
	18 832,00	
Autres dettes		
41980000 – CLIENT – RRR & AVOIR A ETABLIR	182 895,78	15 069,71
	182 895,78	15 069,71
TOTAL GENERAL	466 615,31	1 433 664,22

Détail des charges constatées d'avance

	Compte 48660000 Charges constatées d'avance	Compte 48660000 Charges constatées d'avance
Charges constatées d'avance 48660000 – CCA SUR EMPRUNTS	3 244	3 244
	3 244	3 244
Total général	3 244	3 244

Composition du capital social

Différentes catégories	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros
	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros	Montant en euros
Actions	4,29	4,29	1 700 000	0	0	1 700 000

Variation Capitaux propres

	Solde à 01/01/2019	Augmentations	Diminutions	Solde à 31/12/2019
Capital	7 300 000			7 300 000
Primes d'émission				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves générales				
Réserves réglementées				
Report à Nouveau	-316 010	-93 798		-409 809
Résultat de l'exercice	-93 798	-270 417	-93 798	-270 417
Dividendes				
Subvention d'investissement				
Provisions réglementées				
Total Capitaux Propres	6 890 191	-364 216	-93 798	6 619 774

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)	3 325 000
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)	3 313 688
Autres engagements donnés	6 638 688
Total	6 638 688
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	
Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal	9 980 764
Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal	9 980 764
Avals et cautions	19 961 528
Autres engagements reçus	
(Total)	19 961 528
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	