

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 : 2013 B 03076

Numéro SIREN : 503 684 847

Nom ou dénomination : 41 RUE PERGOLESE

Ce dépôt a été enregistré le 02/07/2018 sous le numéro de dépôt 50469

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 02-07-2018

N° DE DEPOT : 050469

N° GESTION : 2013B03076

N° SIREN : 503684847

DENOMINATION : 41 RUE PERGOLESE

ADRESSE : 59 rue de la Faisanderie 75116 Paris

MILLESIME : 2017

SAS 41 RUE PERGOLESE

59 RUE DE LA FAISANDERIE

75016 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

édité le 10/01/2018

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	11 694 012		11 694 012	41,03	11 694 012	41,80
Constructions	17 380 770	5 636 986	11 743 785	41,20	12 415 401	44,38
TOTAL (I)	29 074 782	5 636 986	23 437 797	82,23	24 109 413	86,17
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	410 877		410 877	1,44	294 536	1,05
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 078		2 078	0,01	9 303	0,03
. Autres	555 714		555 714	1,95	257 676	0,92
Valeurs mobilières de placement	3 209 000		3 209 000	11,26	3 209 000	11,47
Disponibilités	886 337		886 337	3,11	97 580	0,35
TOTAL (II)	5 064 005		5 064 005	17,77	3 868 095	13,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	34 138 787	5 636 986	28 501 801	100,00	27 977 508	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 27 257 000)	27 257 000	27 257 000
Réserve légale	37 830	13 828
Report à nouveau	1 913	197 633
Résultat de l'exercice	143 662	
TOTAL(I)	27 440 404	27 468 462
TOTAL(II)		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	276 126	237 371
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 266	13 886
Dettes fiscales et sociales		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	63 207	3 048
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 381	24 948
Autres dettes	363 710	229 794
Produits constatés d'avance	338 707	
TOTAL(IV)	1 061 397	509 046
TOTAL PASSIF (I à V)	28 501 801	27 977 508

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2017
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2016
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Production vendue services	1 134 913		1 134 913	100,00	1 132 485	100,00	2 428	0,21
Chiffres d'Affaires Nets	1 134 913		1 134 913	100,00	1 132 485	100,00	2 428	0,21

Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges	203 375	17,92	177 865	15,71	25 510	14,34
Autres produits			1	0,00	-1	-100,00
Total des produits d'exploitation (I)	1 338 288	117,92	1 310 351	115,71	27 937	2,13
Autres achats et charges externes	341 181	30,06	326 308	28,81	14 873	4,56
Impôts, taxes et versements assimilés	181 828	16,02	184 977	16,33	-3 149	-1,69
Dotations aux amortissements sur immobilisations	671 616	59,18	669 792	59,14	1 824	0,27
Autres charges			0	0,00		
Total des charges d'exploitation (II)	1 194 626	105,26	1 181 078	104,29	13 548	1,15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	143 662	12,66	129 273	11,41	14 389	11,13
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Total des produits financiers (V)						
Total des charges financières (VI)						
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)						
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	143 662	12,66	129 273	11,41	14 389	11,13
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			68 360	6,04	-68 360	-100,00
Total des produits exceptionnels (VII)			68 360	6,04	-68 360	-100,00
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			68 360	6,04	-68 360	-100,00
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 338 288	117,92	1 378 711	121,74	-40 423	-2,92
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 194 626	105,26	1 181 078	104,29	13 548	1,15
RÉSULTAT NET	143 662	12,66	197 633	17,45	-53 971	-27,30
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Actif Immobilisé						
Terrains	11 694 012		11 694 012	41,03	11 694 012	41,80
Terrains batis	11 694 012		11 694 012	41,03	11 694 012	41,80
Constructions	17 380 770	5 636 986	11 743 785	41,20	12 415 401	44,38
Batiments gros oeuvre	7 737 630		7 737 630	27,15	7 737 630	27,66
Batiments facades	4 298 683		4 298 683	15,08	4 298 683	15,36
Batiments amenagts int.	1 719 473		1 719 473	6,03	1 719 473	6,15
Batiments igt chauff-clim	3 599 531		3 599 531	12,63	3 599 531	12,87
Travaux/agcts remises en etat	25 453		25 453	0,09	25 453	0,09
Amortissements batiments		5 636 986	-5 636 986	-19,77	-4 965 369	-17,74
TOTAL (I)	29 074 782	5 636 986	23 437 797	82,23	24 109 413	86,17
Actif circulant						
Clients et comptes rattachés	410 877		410 877	1,44	294 536	1,05
Locataires					18 783	0,07
Locataires quittancement	410 850		410 850	1,44	275 753	0,99
Locataires factures a etablr	27		27	0,00		
Autres créances						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 078		2 078	0,01	9 303	0,03
Tva deductible	26		26	0,00		
Credit tva a reporter					7 194	0,03
Tva/factures non parvenues	2 052		2 052	0,01	2 109	0,01
. Autres	555 714		555 714	1,95	257 676	0,92
Cpte gestion telmma	362 256		362 256	1,27	240 974	0,86
Produits a recevoir	192 906		192 906	0,68	16 702	0,06
Provision apurement a recevoir	552		552	0,00		
Valeurs mobilières de placement	3 209 000		3 209 000	11,26	3 209 000	11,47
Pluvalor c	1 770 000		1 770 000	6,21	1 770 000	6,33
Altivalor c	270 000		270 000	0,95	270 000	0,97
Arevalor c	270 000		270 000	0,95	270 000	0,97
Pluvalor premium c	899 000		899 000	3,15	899 000	3,21
Disponibilités	886 337		886 337	3,11	97 580	0,35
Coba cpte en monnaie nationale	886 337		886 337	3,11	97 580	0,35
TOTAL (II)	5 064 005		5 064 005	17,77	3 868 095	13,83
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	34 138 787	5 636 986	28 501 801	100,00	27 977 508	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 27 257 000)	27 257 000	27 257 000
Capital	27 257 000	27 257 000
Réserve légale	37 830	
Reserve legale	37 830	
Report à nouveau	1 913	13 828
Report a nouveau creditur	1 913	13 828
Résultat de l'exercice	143 662	197 633
TOTAL(I)	27 440 404	27 468 462
TOTAL(II)		
Provisions pour risques et charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	276 126	237 371
Depots/cautionnements recus	276 126	237 371
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 266	13 886
Fournisseurs non parvenues	16 266	13 886
Dettes fiscales et sociales		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	63 207	
Tva a decaisser	63 202	
Tva collectee	1	
Tva/factures a etablr	4	
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 381	3 048
Impots et taxes a payer	3 381	3 048
Autres dettes	363 710	24 948
Locataires	168 810	
Crediteurs divers	194 900	
Prov.apurt. ch. a payer		24 948
Produits constatés d'avance	338 707	229 794
Produits constates d'avance	338 707	229 794
TOTAL(IV)	1 061 397	509 046
TOTAL PASSIF (I à V)	28 501 801	27 977 508

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2017
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2016
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Production vendue services	1 134 913		1 134 913	100,00	1 132 485	100,00	2 428	0,21
Loyers sogeti					16 541	1,46	-16 541	-100,00
Assoc.mut. le conservateur	661 640		661 640	58,30	651 080	57,49	10 560	1,62
Loyers sogeti services					292 704	25,85	-292 704	-100,00
Loyers caixabank	41 437		41 437	3,65	40 892	3,61	545	1,33
Loyers acciod.	42 404		42 404	3,74	42 181	3,72	223	0,53
Loyers artemis courtage	226 809		226 809	19,98	19 362	1,71	207 447	N/S
Loyers ptc therapeutics france	67 097		67 097	5,91			67 097	N/S
Franchise artemis courtage	-169 084		-169 084	-14,89	-19 362	-1,70	-149 722	-773,27
Franchise franchise loyers ptc	-40 952		-40 952	-3,60			-40 952	N/S
Taxe sur les bureaux	32 272		32 272	2,84	30 575	2,70	1 697	5,55
Refact taxes foncieres/tom	97 085		97 085	8,55	94 264	8,32	2 821	2,99
Autres produits					284	0,03	-284	-100,00
Etalement de franchise	176 204		176 204	15,53	-36 036	-3,17	212 240	588,97
Chiffres d'Affaires Nets	1 134 913		1 134 913	100,00	1 132 485	100,00	2 428	0,21

Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges

Provisions pour charges sogeti			203 375	17,92	177 865	15,71	25 510	14,34
Prov. ch.assoc.mut.le conserv.					6 680	0,59	-6 680	-100,00
Prov.ch.sogeti services			128 185	11,29	128 185	11,32		0,00
Prov.ch.caixabank					40 822	3,60	-40 822	-100,00
Prov.ch.acciod			9 535	0,84	9 535	0,84		0,00
Prov.ch. artemis courtage			10 009	0,88	10 009	0,88		0,00
Prov. pour ch.ptc therapeutics			38 610	3,40	3 252	0,29	35 358	N/S
Apurement charges			10 281	0,91			10 281	N/S
Ajustement charges ex.			552	0,05			552	N/S
Ajustement charges ex .ant					-24 948	-2,19	24 948	-100,00
Rembt.divers locataires			5 969	0,53	2 360	0,21	3 609	152,92
Autres produits			235	0,02	1 970	0,17	-1 735	-88,06
Produits divers de gestion					1	0,00	-1	-100,00
					1	0,00	-1	-100,00

Total des produits d'exploitation (I)

			1 338 288	117,92	1 310 351	115,71	27 937	2,13
Autres achats et charges externes			341 181	30,06	326 308	28,81	14 873	4,56
Charges locatives locaux vacan			96 993	8,55	79 588	7,03	17 405	21,87
Charges locaux vacants ex ant;			3 084	0,27	256	0,02	2 828	N/S
Charges locatives recuperables			174 018	15,33	145 798	12,87	28 220	19,36
Charges recuperables ex ant.			5 969	0,53	2 360	0,21	3 609	152,92
Entretien et reparation			399	0,04	14 072	1,24	-13 673	-97,15
Entretien exercice antérieur			841	0,07			841	N/S
Assurances			4 913	0,43	4 782	0,42	131	2,74
Commissions de location			18 503	1,63	34 477	3,04	-15 974	-46,32
Honoraires de gestion			18 240	1,61	22 955	2,03	-4 715	-20,53
Honoraires comptabilite			5 610	0,49	5 500	0,49	110	2,00
Honoraires com.aux cptes			6 400	0,56	6 720	0,59	-320	-4,75
Honoraires divers			1 223	0,11	571	0,05	652	114,19
Frais de procedure			3 473	0,31	6 030	0,53	-2 557	-42,39
Frais actes					84	0,01	-84	-100,00
Frais bancaires			1 517	0,13	3 116	0,28	-1 599	-51,31
Impôts, taxes et versements assimilés			181 828	16,02	184 977	16,33	-3 149	-1,69
Cfe/cvae			708	0,06	702	0,06	6	0,85
Taxes foncieres/tom			135 205	11,91	139 328	12,30	-4 123	-2,95
Taxe balayage			780	0,07	780	0,07		0,00
Taxes/bureaux			45 135	3,98	44 167	3,90	968	2,19

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Dotations aux amortissements sur immobilisations	671 616	59,18	669 792	59,14	1 824	0,27
<i>Dotation aux amortissements</i>	671 616	59,18	669 792	59,14	1 824	0,27
Autres charges			0	0,00		
Total des charges d'exploitation (II)	1 194 626	105,26	1 181 078	104,29	13 548	1,15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	143 662	12,66	129 273	11,41	14 389	11,13
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
Total des produits financiers (V)						
Total des charges financières (VI)						
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)						
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	143 662	12,66	129 273	11,41	14 389	11,13
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			68 360	6,04	-68 360	-100,00
<i>Produits excep.</i>			8 360	0,74	-8 360	-100,00
<i>Indemnités recues</i>			60 000	5,30	-60 000	-100,00
Total des produits exceptionnels (VII)			68 360	6,04	-68 360	-100,00
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)			68 360	6,04	-68 360	-100,00
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 338 288	117,92	1 378 711	121,74	-40 423	-2,92
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 194 626	105,26	1 181 078	104,29	13 548	1,15
RÉSULTAT NET	143 662	12,66	197 633	17,45	-53 971	-27,30
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			

SAS 41 RUE PERGOLESE

Location de terrains et d'autres biens immobiliers

59 RUE DE LA FAISANDERIE
75016 PARIS

ETATS FINANCIERS

Du 01/01/2017 au 31/12/2017

25 avenue de l'Europe
92310 SEVRES
Tél : 01-46-29-19-00
Fax : 01-46-29-19-01
E.mail : sevrès@fiteco.com

Sommaire

<i>Attestation de présentation</i>	3
ÉTATS FINANCIERS	5
<i>Bilan Actif</i>	6
<i>Bilan Passif</i>	7
<i>Compte de Résultat</i>	8
<i>Compte de Résultat (suite)</i>	9
ANNEXE	11
<i>Préambule</i>	12
<i>Principes comptables généraux</i>	12
<i>Règles et méthodes comptables</i>	13
<i>Notes sur le bilan actif</i>	14
<i>Notes sur le bilan passif</i>	15
DÉTAIL DU BILAN	17
<i>Détail du bilan actif</i>	18
<i>Détail du bilan passif</i>	19
DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT	21
<i>Détail du compte de résultat</i>	22
<i>Détail du compte de résultat (suite)</i>	23
DOCUMENTS FISCAUX	25

Attestation de présentation

En notre qualité d'expert-comptable et conformément à notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise SAS 41 RUE PERGOLESE pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan.....28 332 991,91 Euros

Chiffre d'affaires.....1 134 912,62 Euros

Résultat net comptable143 661,74 Euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

A Sèvres, le 29/05/2018

Patrice FAURE
Expert-Comptable

ÉTATS FINANCIERS

Bilan Actif

	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Amort. & dép.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et licences				
Fonds commercial (1)				
Autres				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	11 694 012		11 694 012	11 694 012
Constructions	17 380 770	5 636 986	11 743 785	12 415 401
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	29 074 782	5 636 986	23 437 797	24 109 413
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES D'EXPLOITATION (3)				
Clients et comptes rattachés	242 067		242 067	294 536
Autres créances	557 792		557 792	266 979
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	3 209 000		3 209 000	3 209 000
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	886 337		886 337	97 580
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT (II)	4 895 195		4 895 195	3 868 095
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	33 969 978	5 636 986	28 332 992	27 977 508
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

31/12/2017	31/12/2016
Net	Net

CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 27 257 000)		27 257 000	27 257 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale		37 830	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau		1 913	13 828
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		143 662	197 633
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	(I)	27 440 404	27 468 462
AUTRES FONDS PROPRES			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES	(II)		
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS	(III)		
DETTES FINANCIÈRES (1-3)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers		276 126	237 371
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		16 266	13 886
Dettes fiscales et sociales		66 588	3 048
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		194 900	24 948
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		338 707	229 794
DETTES	(IV)	892 588	509 046
Écarts de conversion passif (V)			
TOTAL GÉNÉRAL	(I à V)	28 332 992	27 977 508
(1)	Dont à plus d'un an		
	Dont à moins d'un an		
(2)	Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3)	Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

	31/12/2017			31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 134 913		1 134 913	1 132 485
Chiffres d'affaires nets	1 134 913		1 134 913	1 132 485
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			203 375	177 865
Autres produits				1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			1 338 288	1 310 351
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (5)			341 181	326 308
Impôts, taxes et versements assimilés			181 828	184 977
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			671 616	669 792
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				0
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			1 194 626	1 181 078
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)			143 662	129 273
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
PRODUITS FINANCIERS				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)				
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)				
RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)				
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)			143 662	129 273

Compte de Résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
Total	Total	
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		68 360
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		68 360
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		68 360
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1 338 288	1 378 711
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 194 626	1 181 078
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)	143 662	197 633
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		
(2) Dont charges sur exercices antérieurs		
(3) Dont produits entreprises liées		
(4) Dont intérêts entreprises liées		
(5) Dont Crédit-bail mobilier		
(6) Dont Crédit-bail immobilier		

ANNEXE

Préambule

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

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

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 28 332 991,91 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 143 661,74 E.

Principes comptables généraux

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

Règles et méthodes comptables

a) Immobilisation corporelles

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

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

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation.

Evolution de l'environnement comptable, fiscal et réglementaire pour la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisations

Le règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable a modifié la définition et les règles d'évaluation des actifs. Il a introduit une nouvelle option pour la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisation qui peuvent, soit être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation, soit être comptabilisés en charges (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation.

La société a choisi d'opter pour la comptabilisation des frais d'acquisition en immobilisations.

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

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

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

b) Créances clients

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

Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé. Mais elle ne prévoit pas de constituer des provisions pour ravalement de façade, la sienne étant en verre.

d) Etalement des franchises sur les durées fermes de baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2012 de répartir les franchises de loyers de façon linéaire sur les durées fermes des baux, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables. Ce nouveau traitement a été considéré comme un changement de méthode comptable.

Notes sur le bilan actif

Immobilisations brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières	29 074 782			29 074 782
TOTAL	29 074 782			29 074 782

Amortissements et dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Titres mis en équivalence Autres Immobilisations financières	4 965 369	671 616		5 636 986
TOTAL	4 965 369	671 616		5 636 986

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrains batis	11 694 012	0	11 694 012	Non amortiss.
Batiments gros oeuvre	7 737 630	1 310 099	6 427 530	50 ans
Batiments facades	4 298 683	1 213 055	3 085 628	30 ans
Batiments amenagts int.	1 719 473	1 617 406	102 067	9 ans
Batiments igt chauff-clim	3 599 531	1 493 159	2 106 373	20 ans
Travaux/agcts remises en etat	25 453	3 266	22 187	10 ans
TOTAL	29 074 782	5 636 986	23 437 797	

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé Actif circulant et charges d'avance	799 859	799 859	
TOTAL	799 859	799 859	

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières Clients et comptes rattachés Autres créances Disponibilités	27 193 457
TOTAL	193 484

Notes sur le bilan passif

Mouvements des titres	Nombre	Val. Nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	272 570	100,00	27 257 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	272 570	100,00	27 257 000

Etat des dettes	Montant total	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	276 126	0	276 126	
Fournisseurs	16 266	16 266		
Dettes fiscales et sociales	66 588	66 588		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	194 900	194 900		
Produits constatés d'avance	338 707	338 707		
TOTAL	892 588	616 461	276 126	

Charges à payer par postes du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Fournisseurs	16 266
Dettes fiscales et sociales	3 381
Autres dettes	
TOTAL	19 647

Produits constatés d'avance
Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

DÉTAIL DU BILAN

Détail du bilan actif

	31/12/2017	31/12/2016	Variation
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	11 694 012	11 694 012	
Terrains batis	11 694 012	11 694 012	
Constructions	11 743 785	12 415 401	- 671 616
Batiments gros oeuvre	7 737 630	7 737 630	
Batiments facades	4 298 683	4 298 683	
Batiments amenagts int.	1 719 473	1 719 473	
Batiments igt chauff-clim	3 599 531	3 599 531	
Travaux/agcts remises en etat	25 453	25 453	
Amortissements batiments	-5 636 986	-4 965 369	- 671 617
TOTAL (I)	23 437 797	24 109 413	- 671 616
CLIENTS ET DIVERS			
Créances Clients et comptes rattachés	242 067	294 536	- 52 469
Locataires	242 040	18 783	223 257
Locataires quittancement		275 753	- 275 753
Locataires factures a etablr	27		27
AUTRES CRÉANCES			
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 078	9 303	- 7 225
Tva deductible	26		26
Credit tva a reporter		7 194	- 7 194
Tva/factures non parvenues	2 052	2 109	- 57
Autres	555 714	257 676	298 038
Cpte gestion telmma	362 256	240 974	121 282
Produits a recevoir	192 906	16 702	176 204
Provision apurement a recevoir	552		552
TRÉSORERIE ET DIVERS			
Valeurs mobilières de placement	3 209 000	3 209 000	
Pluvalor c	1 770 000	1 770 000	
Altivalor c	270 000	270 000	
Arevalor c	270 000	270 000	
Pluvalor premium c	899 000	899 000	
Disponibilités	886 337	97 580	788 757
Coba cpte en monnaie nationale	886 337	97 580	788 757
TOTAL (II)	4 895 195	3 868 095	1 027 100
CHARGES À RÉPARTIR (III)			
PRIMES DE RBT DES OBLIGATIONS (IV)			
ÉCARTS DE CONVERSION ACTIF (V)			
TOTAL ACTIF (I à V)	28 332 992	27 977 508	355 484

Détail du bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016	Variation
CAPITAUX PROPRES			
Capital (dont versé : 27 257 000)	27 257 000	27 257 000	
Capital	27 257 000	27 257 000	
Réserve légale	37 830		37 830
Reserve legale	37 830		37 830
Report à nouveau	1 913	13 828	- 11 915
Report a nouveau crediteur	1 913	13 828	- 11 915
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	143 662	197 633	- 53 971
TOTAL (I)	27 440 404	27 468 462	- 28 058
DETTES FINANCIÈRES			
Divers	276 126	237 371	38 755
Depots/cautionnements recus	276 126	237 371	38 755
FOURNISSEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 266	13 886	2 380
Fournisseurs non parvenues	16 266	13 886	2 380
DETTES FISCALES ET SOCIALES			
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	63 207		63 207
Tva a decaisser	63 202		63 202
Tva collectee	1		1
Tva/factures a etablir	4		4
Autres impôts, taxes et assimilés	3 381	3 048	333
Impots et taxes a payer	3 381	3 048	333
DETTES DIVERSES			
Autres dettes	194 900	24 948	169 952
Crediteurs divers	194 900		194 900
Prov.apurt. ch. a payer		24 948	- 24 948
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	338 707	229 794	108 913
TOTAL (II)	892 588	509 046	383 542
ÉCART DE CONVERSION PASSIF (III)			
TOTAL PASSIF (I à III)	28 332 992	27 977 508	355 484

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail du compte de résultat

	31/12/2017	31/12/2016	Variation	%
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Production vendue (services)	1 134 913	1 132 485	2 428	0,21
Loyers sogeti		16 541	- 16 541	-100
Assoc.mut. le conservateur	661 640	651 080	10 560	1,62
Loyers sogeti services		292 704	- 292 704	-100
Loyers caixabank	41 437	40 892	545	1,33
Loyers acciod.	42 404	42 181	223	0,53
Loyers artemis courtage	226 809	19 362	207 447	N/S
Loyers ptc therapeutics france	67 097		67 097	N/S
Franchise artemis courtage	-169 084	-19 362	- 149 722	773,28
Franchise franchise loyers ptc	-40 952		- 40 952	N/S
Taxe sur les bureaux	32 272	30 575	1 697	5,55
Refact taxes foncieres/tom	97 085	94 264	2 821	2,99
Autres produits		284	- 284	-100
Etalement de franchise	176 204	-36 036	212 240	588,97
Chiffres d'affaires nets	1 134 913	1 132 485	2 428	0,21
Reprises sur amort.et prov., transferts de charges	203 375	177 865	25 510	14,34
Provisions pour charges sogeti		6 680	- 6 680	-100
Prov. ch.assoc.mut.le conserv.	128 185	128 185		0,00
Prov.ch.sogeti services		40 822	- 40 822	-100
Prov.ch.caixabank	9 535	9 535		0,00
Prov.ch.acciod	10 009	10 009		0,00
Prov.ch. artemis courtage	38 610	3 252	35 358	N/S
Prov. pour ch.ptc therapeutics	10 281		10 281	N/S
Apurement charges	552		552	N/S
Ajustement charges ex.		-24 948	24 948	-100
Ajustement charges ex .ant	5 969	2 360	3 609	152,92
Rembt.divers locataires	235	1 970	- 1 735	-88,07
Autres produits		1	- 1	-100
Produits divers de gestion		1	- 1	-100
Total des produits d'exploitation	1 338 288	1 310 351	27 937	2,13
CHARGES D'EXPLOITATION				
Autres achats et charges externes	341 181	326 308	14 873	4,56
Charges locatives locaux vacan	96 993	79 588	17 405	21,87
Charges locaux vacants ex ant;	3 084	256	2 828	N/S
Charges locatives recuperables	174 018	145 798	28 220	19,36
Charges recuperables ex ant.	5 969	2 360	3 609	152,92
Entretien et reparation	399	14 072	- 13 673	-97,16
Entretien exercice antérieur	841		841	N/S
Assurances	4 913	4 782	131	2,74
Commissions de location	18 503	34 477	- 15 974	-46,33
Honoraires de gestion	18 240	22 955	- 4 715	-20,54
Honoraires comptabilite	5 610	5 500	110	2,00
Honoraires com.aux cptes	6 400	6 720	- 320	-4,76
Honoraires divers	1 223	571	652	114,19
Frais de procedure	3 473	6 030	- 2 557	-42,40
Frais actes		84	- 84	-100
Frais bancaires	1 517	3 116	- 1 599	-51,32

Détail du compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016	Variation	%
Impôts, taxes et versements assimilés	181 828	184 977	- 3 149	-1,70
Cfe/cvae	708	702	6	0,85
Taxes foncières/tom	135 205	139 328	- 4 123	-2,96
Taxe balayage	780	780		0,00
Taxes/bureaux	45 135	44 167	968	2,19
Dotations aux amortissements sur immobilisations	671 616	669 792	1 824	0,27
Dotation aux amortissements	671 616	669 792	1 824	0,27
Autres charges		0		
Frais divers de gestion		0		
Total des charges d'exploitation	1 194 626	1 181 078	13 548	1,15
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	143 662	129 273	14 389	11,13
PRODUITS FINANCIERS				
Total des produits financiers				
CHARGES FINANCIÈRES				
Total des charges financières				
RÉSULTAT FINANCIER				
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	143 662	129 273	14 389	11,13
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		68 360	- 68 360	-100
Produits excep.		8 360	- 8 360	-100
Indemnités recues		60 000	- 60 000	-100
Total des produits exceptionnels		68 360	- 68 360	-100
CHARGES EXCEPTIONNELLES				
Total des charges exceptionnelles				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		68 360	- 68 360	-100
TOTAL DES PRODUITS	1 338 288	1 378 711	- 40 423	-2,93
TOTAL DES CHARGES	1 194 626	1 181 078	13 548	1,15
RÉSULTAT NET	143 662	197 633	- 53 971	-27,31

DOCUMENTS FISCAUX

41 RUE PERGOLESE
Société par actions simplifiée au capital de 27.257.000 €
Siège social : 59, rue de la Faisanderie – 75116 PARIS
RCS PARIS 503 684 847

PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

L'Associé Unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice social 2017 s'élevant à 143 662 euros de la manière suivante :

Résultat de l'exercice :	143.662 €
Report à nouveau :	1.913 €
Résultat distribuable	145.575 €

Affectation du résultat :

Distribution d'un dividende :	136 285,00 €
Affectation à la réserve légale :	7 400,00 €
Report à nouveau :	1 890,00 €

Le dividende à répartir au titre de l'exercice et qui représentera un montant unitaire de 0,50 € par action sera mis en paiement au plus tard le 30 septembre 2018.

L'Assemblée Générale prend acte du montant des dividendes par action qui ont été distribués au titre des trois exercices précédents et, le cas échéant, des taux de réfaction pour les dividendes versés aux personnes physiques, qui ont été respectivement de :

Exercice	Dividende versé par action (en €)	Dividende total versé (en €)
2014	-	-
2015	2	545 140
2016	0,63	171 791,10

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte de la répartition des dividendes distribués au titre des exercices 2014, 2015 et de 2016 entre ceux éligibles à la réfaction et ceux qui ne le sont pas :

Dividendes en euros	Eligibles à la réfaction	Non éligibles à la réfaction
Exercice 2014	-	-
Exercice 2015	-	545 140
Exercice 2016	-	171 791,10

L'Associé Unique, lors de l'assemblée Générale réunie le 22 juin 2018, a adopté la proposition d'affectation du résultat.



41 RUE PERGOLESE SAS

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2017)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'Associé unique,
41 RUE PERGOLESE SAS
59, rue de la Faisanderie
75116 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS 41 RUE PERGOLESE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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

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

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-Sur-Seine, le 11 juin 2018,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



Bilan Actif

	31/12/2017			31/12/2016
	Brut	Amort. & dép.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et licences				
Fonds commercial (1)				
Autres				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	11 694 012		11 694 012	11 694 012
Constructions	17 380 770	5 636 986	11 743 785	12 415 401
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres				
ACTIF IMMOBILISÉ (I)	29 074 782	5 636 986	23 437 797	24 109 413
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CRÉANCES D'EXPLOITATION (3)				
Clients et comptes rattachés	242 067		242 067	294 536
Autres créances	557 792		557 792	266 979
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	3 209 000		3 209 000	3 209 000
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	886 337		886 337	97 580
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT (II)	4 895 195		4 895 195	3 868 095
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	33 969 978	5 636 986	28 332 992	27 977 508
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan Passif

	31/12/2017	31/12/2016
	Net	Net
CAPITAUX PROPRES		
Capital (dont versé : 27 257 000)	27 257 000	27 257 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	37 830	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	1 913	13 828
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	143 662	197 633
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES (I)	27 440 404	27 468 462
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES (II)		
PROVISIONS		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS (III)		
DETTES FINANCIÈRES (1-3)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	276 126	237 371
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 266	13 886
Dettes fiscales et sociales	66 588	3 048
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	194 900	24 948
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	338 707	229 794
DETTES (IV)	892 588	509 046
Écart de conversion passif (V)		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	28 332 992	27 977 508
(1) Dont à plus d'un an		
(2) Dont à moins d'un an		
(3) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de Résultat

	31/12/2017			31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 134 913		1 134 913	1 132 485
Chiffres d'affaires nets	1 134 913		1 134 913	1 132 485
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			203 375	177 865
Autres produits				1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (I)			1 338 288	1 310 351
CHARGES D'EXPLOITATION (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock				
Autres achats et charges externes (S)			341 181	326 308
Impôts, taxes et versements assimilés			181 828	184 977
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			671 616	669 792
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges				0
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION (II)			1 194 626	1 181 078
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)			143 662	129 273
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
PRODUITS FINANCIERS				
De participations (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS (V)				
CHARGES FINANCIÈRES				
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES (VI)				
RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)				
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)			143 662	129 273

Compte de Résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
	Total	Total
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Sur opérations de gestion		68 360
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII)		68 360
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII)		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)		68 360
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	1 338 288	1 378 711
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	1 194 626	1 181 078
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – Total des charges)	143 662	197 633
(1) Dont produits sur exercices antérieurs		
(2) Dont charges sur exercices antérieurs		
(3) Dont produits entreprises liées		
(4) Dont intérêts entreprises liées		
(5) Dont Crédit-bail mobilier		
(6) Dont Crédit-bail immobilier		

ANNEXE

Préambule

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

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

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 28 332 991,91 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 143 661,74 E.

Principes comptables généraux

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

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

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

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

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

Règles et méthodes comptables

a) Immobilisation corporelles

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

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

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation.

Evolution de l'environnement comptable, fiscal et réglementaire pour la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisations

Le règlement 2004-06 du Comité de la Réglementation Comptable a modifié la définition et les règles d'évaluation des actifs. Il a introduit une nouvelle option pour la comptabilisation des frais d'acquisition des immobilisations qui peuvent, soit être rattachés au coût d'acquisition de l'immobilisation, soit être comptabilisés en charges (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation.

La société a choisi d'opter pour la comptabilisation des frais d'acquisition en immobilisations.

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

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

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

b) Créances clients

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

Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé. Mais elle ne prévoit pas de constituer des provisions pour ravalement de façade, la sienne étant en verre.

d) Etalement des franchises sur les durées fermes de baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2012 de répartir les franchises de loyers de façon linéaire sur les durées fermes des baux, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables. Ce nouveau traitement a été considéré comme un changement de méthode comptable.

Notes sur le bilan actif

Immobilisations brutes	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Immobilisations financières	29 074 782			29 074 782
TOTAL	29 074 782			29 074 782

Amortissements et dépréciations	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles Immobilisations corporelles Titres mis en équivalence Autres Immobilisations financières	4 965 369	671 616		5 636 986
TOTAL	4 965 369	671 616		5 636 986

Nature des biens immobilisés	Montant	Amortis.	Valeur nette	Durée
Terrains bâtis	11 694 012	0	11 694 012	Non amortiss.
Batiments gros oeuvre	7 737 630	1 310 099	6 427 530	50 ans
Batiments facades	4 298 683	1 213 055	3 085 628	30 ans
Batiments aménagés int.	1 719 473	1 617 406	102 067	9 ans
Batiments igt chauff-clim	3 599 531	1 493 159	2 106 373	20 ans
Travaux/agcts remises en état	25 453	3 266	22 187	10 ans
TOTAL	29 074 782	5 636 986	23 437 797	

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé Actif circulant et charges d'avance	799 859	799 859	
TOTAL	799 859	799 859	

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières Clients et comptes rattachés Autres créances Disponibilités	27 193 457
TOTAL	193 484

Notes sur le bilan passif

Mouvements des titres	Nombre	Val. Nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	272 570	100,00	27 257 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	272 570	100,00	27 257 000

Etat des dettes	Montant total	A moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	276 126	0	276 126	
Fournisseurs	16 266	16 266		
Dettes fiscales et sociales	66 588	66 588		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	194 900	194 900		
Produits constatés d'avance	338 707	338 707		
TOTAL	892 588	616 461	276 126	

Charges à payer par postes du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Fournisseurs	16 266
Dettes fiscales et sociales	3 381
Autres dettes	
TOTAL	19 647

Produits constatés d'avance
Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.