

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 : 2017 B 08949 Numéro SIREN : 828 941 450 Nom ou dénomination : FINXIMMO
--

Ce dépôt a été enregistré le 08/07/2019 sous le numéro de dépôt 56779

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 08-07-2019

N° DE DEPOT : 056779

N° GESTION : 2017B08949

N° SIREN : 828941450

DENOMINATION : FINXIMMO

ADRESSE : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris

MILLESIME : 2018

Alexandre FLEYTOUX

Expert comptable - Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie régionale de Paris

FINXIMMO

Société par actions simplifiée au capital de 2.700.000 €.

18, rue Jean Giraudoux

75016 PARIS

828 941 450 RCS PARIS

**RAPPORT DU
COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2018

FINXIMMO

Société par actions simplifiée au capital de 2.700.000 €.
18, rue Jean Giraudoux
75016 PARIS
828 941 450 RCS PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'Associé,

I. Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par vos soins, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société FINXIMMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui me sont applicables, sur la période comprise entre la date de ma nomination et la date d'émission de mon rapport, et notamment je n'ai pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III. 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 mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon 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 mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

IV. Vérifications spécifiques

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

V. 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.

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

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma 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.

Paris, le 21 juin 2019,



Alexandre FLEYTOUX
Commissaire aux comptes

FINXIMMO

18 RUE JEAN GIRAUDOUX



75116 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/04/2017 au 31/12/2018

édité le 06/05/2019

BILAN ACTIF

Période du 01/04/2017 au 31/12/2018

Présenté en Euros

Edité le 06/05/2019

ACTIF	du 01/04/2017 au 31/12/2018 (21 mois)		du Néant	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)				
Actif Immobilisé				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel & outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances & acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres Participations	401 968		401 968	10,75
Créances rattachées à des participations	3 157 055		3 157 055	84,40
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
TOTAL (I)	3 559 023		3 559 023	95,15
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Autres	151 145		151 145	4,04
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	30 397		30 397	0,81
Charges constatées d'avance				
TOTAL (II)	181 542		181 542	4,85
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL ACTIF (0 à V)	3 740 565		3 740 565	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2018 (21 mois)	Exercice précédent Néant
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 2 700 000)	2 700 000	72,18
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	18 697	0,50
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	2 718 697	72,68
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers		
. Associés		
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 414	0,14
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices	3 299	0,09
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 013 154	27,09
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	1 021 868	27,32
Ecart de conversion passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	3 740 565	100,00

Cabinet Alexandre FLEYTOU
 EXPERT-COMPTABLE
 COMMISSAIRE AUX COMPTES
 6, avenue Sully Prudhomme
 75007 PARIS Tél. 01 58 56 37 00

COMPTE DE RÉSULTAT	du 01/04/2017 au 31/12/2018	du Néant	Variation	%
--------------------	--------------------------------	-------------	-----------	---

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services								
Chiffres d'Affaires Nets								

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits								
Total des produits d'exploitation (I)								
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			34 441				34 441	N/S
Impôts, taxes et versements assimilés			76				76	N/S
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges								
Total des charges d'exploitation (II)			34 517				34 517	N/S
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-34 517				-34 517	N/S
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés			67 747				67 747	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			67 747				67 747	N/S
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			11 234				11 234	N/S
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			11 234				11 234	N/S
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			56 513				56 513	N/S
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			21 996				21 996	N/S

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	du 01/04/2017 au 31/12/2018	du Néant	Variation	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)				
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	3 299		3 299	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	67 747		67 747	N/S
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	49 050		49 050	N/S
RÉSULTAT NET	18 697		18 697	N/S
	<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes légales
FINXIMMO 18 Rue Jean GIRAUDOUX 75116 PARIS

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018 dont le total est de 3 740 564,56 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 18 696,79 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 21 mois, recouvrant la période du 11/04/2017 au 31/12/2018.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'arrêté au 31/12/18 est le premier exercice de la société.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Charges à payer et avoirs à établir
- Composition du capital social

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Liste des filiales et participations

Règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changements de méthode

Néant

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Néant

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL			
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			3 559 023
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			3 559 023
TOTAL GENERAL			3 559 023

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par équivalence			3 559 023	
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL			3 559 023	
TOTAL GENERAL			3 559 023	

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	3 157 055		3 157 055
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A			
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	151 145		151 145
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	3 308 199		3 308 199
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	5 414	5 414		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	3 299	3 299		
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	1 013 154	1 013 154		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	1 021 868	1 021 868		

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 414
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	5 414

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	120 000	10,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice	150 000	10,00
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice		

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
sccv 813 factory	1 000		36,00	360	360	130 665				
sccv arbatele	100		36,00	36	36	14 930				
sccv vaugirard	100		36,00	36	36	206 793				
sccv jonquoy	100		36,00	36	36	184 545				
sas fbg saint denis	5 000		25,00	25	1 260	980 390		13 090	26 239	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Annexes (suite)

Tableau des filiales et participations

Tableau

[illegible]

FINXIMMO
Société par actions simplifiée au capital de 2.700.000 €
Siège social : 18 rue Jean Giraudoux 75116 Paris
828 941 450 R.C.S. PARIS

(la « Société »)

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 28 JUIN 2019**

**AFFECTATION DU RESULTAT DE
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

DEUXIEME DECISION
Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

L'Associé Unique décide d'affecter le bénéfice net comptable d'un montant de 18.697 euros comme suit :

- | | |
|--|--------------|
| - 5% à la réserve légale, soit la somme de | 935 euros |
| - le Solde au compte Autres Réserves, soit | 17.762 euros |

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé Unique rappelle qu'il n'a pas été distribué de dividendes depuis la constitution de la Société.



**CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT**