



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 : 2009 B 23992

Numéro SIREN : 519 215 354

Nom ou dénomination : LA COMPAGNIE DES IMMEUBLES PARISIENS

Ce dépôt a été enregistré le 26/07/2017 sous le numéro de dépôt 67336



20170673362016

DATE DEPOT : 26/07/2017

N° DE DEPOT : 67336

N° GESTION : 2009B23992

N° SIREN : 519215354

DENOMINATION : LA COMPAGNIE DES IMMEUBLES PARISIENS

ADRESSE : 10 rue Emile Allez 75017 PARIS

MILLESIME : 2016

LA COMPAGNIE DES IMMEUBLES PARISIENS
Société par Actions Simplifiée au capital de 50.000 €
Siège Social : 10 rue Emile Allez
75017 PARIS
R.C.S. PARIS 519.215.354

Greffes du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :
04 AOUT 2017
Sous le N°: **67336** 

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2017

AFFECTATION DU RESULTAT
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de 12.454.511,84 € au poste « report à nouveau », qui sera ainsi porté de - 1.475.713,66 € à - 13.930.225,50 €.

Conformément à la Loi, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à la majorité.

Pour Copie Certifiée Conforme
LE PRESIDENT



**CERTIFIÉ
CONFORME**

Bilan Actif

		31/12/2016			31/12/2015
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
ACTIF IMMOBILISE	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	25 714 018		25 714 018	25 714 018
	Créances rattachées à des participations	2 879 023		2 879 023	2 365 997
	Autres titres immobilisés				
ACTIF IMMOBILISE	Prêts				
	Autres immobilisations financières	51 385		51 385	63 283
	TOTAL (II)	28 644 426		28 644 426	28 143 298
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	57 838 898	433 649	57 405 249	92 334 307
	Avances et Acomptes versés sur commandes	1 700		1 700	1 700
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés				561 746
	Autres créances	8 642 447	8 039 464	602 984	1 262 444
COMPTES DE REGULARISATION	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	849 541		849 541	1 081 737
	Charges constatées d'avance	78 309		78 309	115 232
	TOTAL (III)	67 410 895	8 473 113	58 937 782	95 357 165
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	96 055 321	8 473 113	87 582 208	123 500 463

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

63 283

Bilan Passif

		31/12/2016	31/12/2015
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	50 000	50 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	5 000	5 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées	6 497 159	6 497 159
	Autres réserves		
	Report à nouveau	(1 475 714)	
	Résultat de l'exercice	(12 454 512)	(1 475 714)
	Subventions d'investissement	306 499	12 871
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	(7 071 567)	5 089 317
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	8 330 210	131 919
	Provisions pour charges	134 145	130 790
	Total des provisions	8 464 356	262 709
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	50 830 260	83 125 432
	Emprunts et dettes financières divers	22 763 274	22 317 381
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 491 804	4 032 517
	Dettes fiscales et sociales	7 104 081	8 070 215
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		2 892
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance (1)		600 000
	Total des dettes	86 189 419	118 148 437
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	87 582 208	123 500 463
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	(12 454 511,84)	(1 475 713,66)
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	60 452 868	35 499 894
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	2 738	

Compte de Résultat

1/2

			31/12/2016	31/12/2015	
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	31 762 900		31 762 900	53 224 786
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	5 946 484		5 946 484	6 825 215
	Montant net du chiffre d'affaires	37 709 384		37 709 384	60 050 001
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			168 794	106 264
	Autres produits			1	3
	Total des produits d'exploitation (1)			37 878 179	60 156 268
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises			2 280 248	64 017 158
	Variation de stock			34 536 952	(23 648 371)
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			6 897 523	10 723 960
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 141 264	1 135 859
	Salaires et traitements				
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations				
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations			430 110	38 004
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions			134 145	130 790	
Autres charges			1	1 973 269	
Total des charges d'exploitation (2)			45 420 243	54 370 669	
RESULTAT D'EXPLOITATION			(7 542 064)	5 785 598	

Compte de Résultat

2/2

		31/12/2016	31/12/2015
RESULTAT D'EXPLOITATION		(7 542 064)	5 785 598
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	3 165 871	931 564
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	327 047	318 603
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		3 492 917	1 250 167
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	2 152 069	912 627
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		2 152 069	912 627
RESULTAT FINANCIER		1 340 848	337 541
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(6 201 216)	6 123 139
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	43 254	588
	Sur opérations en capital	1 050 000	1 726
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 243 071	609 235
	Total des produits exceptionnels	2 336 325	611 549
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	330 291	1 126 279
	Sur opérations en capital		1 726
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 597 060	3 588 173
	Total des charges exceptionnelles	8 927 351	4 716 178
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(6 591 026)	(4 104 629)
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES		(337 730)	3 494 224
TOTAL DES PRODUITS		43 707 421	62 017 984
TOTAL DES CHARGES		56 161 933	63 493 698
RESULTAT DE L'EXERCICE		(12 454 512)	(1 475 714)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		3 243 029	998 085
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		206 920	209 063

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de 87 582 208 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 43 707 421 euros et un total charges de 56 161 933 euros, dégageant ainsi un résultat de -12 454 512 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2016 et finit le 31/12/2016.
Il a une durée de 12 mois.

Faits caractéristiques de l'exercice

Néant

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant

Méthodes et principes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Stocks

Les stocks sont constitués d'immeubles acquis en vue de leur revente.

Leur valeur comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Le prix de revient des immeubles revendus partiellement est déterminé sur la base des millièmes de copropriété.

Les frais financiers sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Litige relatif à un immeuble en stock

Il est réclamé à la société par voie judiciaire le paiement de prétendues commissions de commercialisation à hauteur de 4,4 millions d'euros relatives à des biens n'ayant pas été cédés. Cette réclamation étant sans fondement et la société estimant en conséquence qu'il n'existe aucun risque de devoir supporter une quelconque charge à ce titre, aucune provision n'a été constituée pour ce litige dans les comptes de l'exercice.

Provision pour risque

La société a constitué une provision pour risque d'un montant de 8 163 k€ afin de couvrir la situation nette négative d'une de ses filiales constituée comme société de personnes.

Le montant de la provision a été calculé en intégrant l'incidence d'événements postérieurs.

ANNEXE - Elément 2

Immobilisations

		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2016
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, mobilier						
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	28 080 015		513 026			28 593 041
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières	63 283		4 833		16 731	51 385
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	28 143 298		517 859		16 731	28 644 426
TOTAL.		28 143 298		517 859		16 731	28 644 426

ANNEXE - Elément 3

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2016
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL					

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation	293 628						293 628
TOTAL	293 628						293 628
TOTAL GENERAL NON VENTILE			293 628				293 628

ANNEXE - Elément 4

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2016
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires	12 871	293 628		306 499
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTEES		12 871	293 628		306 499
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités	131 919	140 489	105 141	167 267
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer	130 790	8 297 089	130 790	8 297 089
	Autres				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		262 709	8 437 578	235 931	8 464 356
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours	41 544	430 110	38 004	433 649
	Sur comptes clients	9 177 394		1 137 930	8 039 464
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 218 937	430 110	1 175 934	8 473 113
TOTAL GENERAL		9 494 518	9 161 315	1 411 865	17 243 967
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			564 255 8 597 060	168 794 1 243 071	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-I.5e du C.G.I.					

ANNEXE - Elément 5

Créances et Dettes

		31/12/2016	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	2 879 023	2 879 023	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	51 385	51 385	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	333 333	333 333	
	Taxes sur la valeur ajoutée	31 536	31 536	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	8 277 578	8 277 578	
	Charges constatées d'avances	78 309	78 309	
	TOTAL DES CREANCES	11 651 164	11 651 164	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

31/12/2016	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
------------	--------------	-----------	---------------

DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	2 738	2 738		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	50 827 522	25 090 970	25 736 552	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	4 534 083	4 534 083		
	Fournisseurs et comptes rattachés	5 491 804	5 491 804		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	4 701 366	4 701 366		
	Taxes sur la valeur ajoutée	515 935	515 935		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 886 780	1 886 780		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	18 229 191	18 229 191		
	Autres dettes				
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
TOTAL DES DETTES		86 189 419	60 452 868	25 736 552	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		501 203			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		32 796 225			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)		29 259			

ANNEXE - Elément 6.11

Charges à payer (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 889	(2 889)	-100,0
Emprunts et dettes financières divers	19 860	17 266	2 594	15,02
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	666 554	400 133	266 421	66,58
Dettes fiscales et sociales	29 338	191 757	(162 419)	-84,70
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes				
TOTAL	715 752	612 045	103 707	16,94

ANNEXE - Elément 6.10

Produits à recevoir (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations	%
Créances rattachées à des participations	77 158	66 521	10 637	15,99
Autres immobilisations financières				
Autres créances clients				
Autres créances	62 099		62 099	
TOTAL	139 257	66 521	72 736	109,34

ANNEXE - Elément 6.12

Charges constatées d'avance (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations %
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION	78 309	115 232	(36 923) -32,04
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL	78 309	115 232	(36 923) -32,04

ANNEXE - Elément 6.14

Capital social

		31/12/2016	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		5 000,00	10,0000	50 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		5 000,00	10,0000	50 000,00

Filiales et participations

ANNEXE - Elément 8

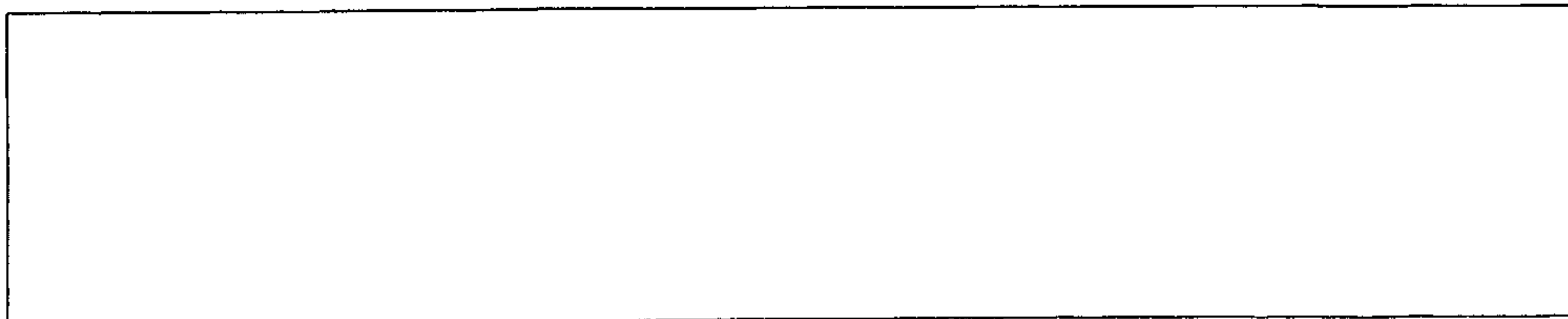
Engagements financiers

	31/12/2016	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties Cautions personnelles solidaires des associés			67 000 000
			67 000 000
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)			67 000 000
(1) Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées			35 850 000

ANNEXE - Elément 9

Dettes garanties par des Sûretés Réelles

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2016
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Sarcelles 1	Banque Populaire	8 500 000	2 487 684
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Cannes	Deutsche Bank	59 300 000	27 800 000
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Saint Maurice	Caisse d'Epargne	1 952 000	1 950 000
Emprunt	Nantissement des parts SARL Bd Lannes	Caisse d'Epargne	18 138 555	18 589 838
Emprunt	Hypothèque premier rang sur Sarcelles 2 - Lannes		2 000 000	1 500 000
		TOTAL	89 890 555	52 327 522



EMMESSE CONSEIL ET AUDIT

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes
217-219, rue du Faubourg Saint Honoré 75008 PARIS
Tél. 01 56 90 19 00 – Fax 01 56 90 19 01

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

oooooooooooo

Exercice clos le 31 décembre 2016

« LA COMPAGNIE DES IMMEUBLES PARISIENS »

Société par actions simplifiée au capital de 50.000 Euros
Siège social 10 rue Emile Ailez 75017 PARIS
RCS PARIS 519 215 354

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société par Actions Simplifiées **LA COMPAGNIE DES IMMEUBLES PARISIENS**, tels qu'ils sont joints au présent rapport, et faisant ressortir un perte de 12.454.512 € pour un chiffre d'affaires hors taxes de 37.709.384 € et un total de bilan de 87.582.208 € ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

II - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

III - VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

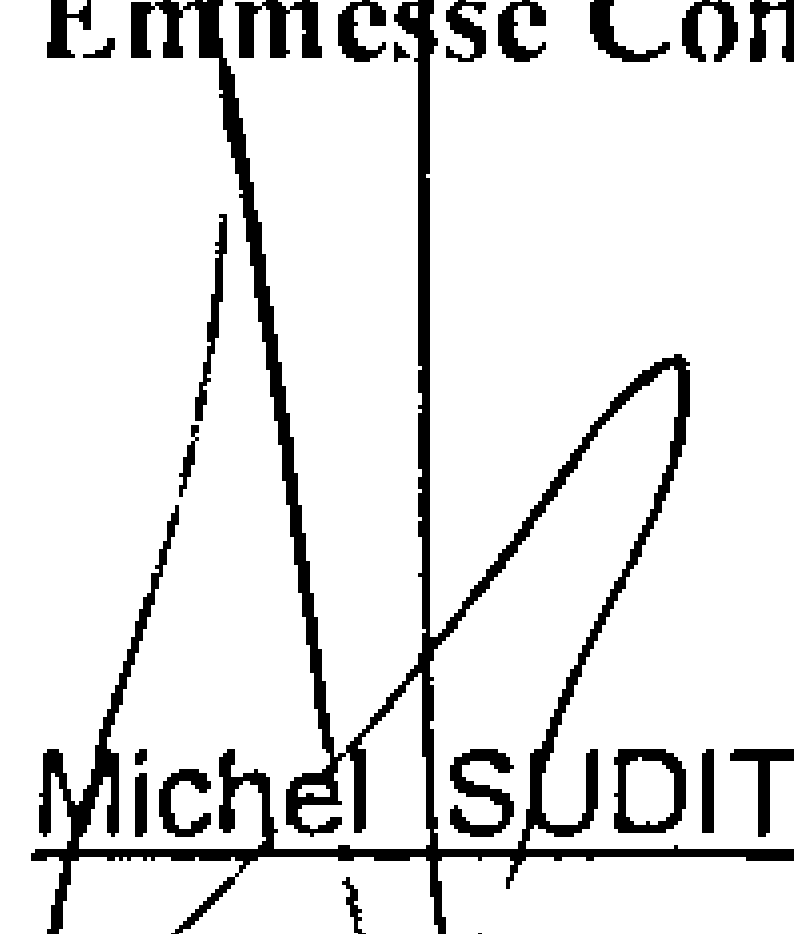
Nous avons été dans l'impossibilité d'effectuer nos diligences dans les délais statutaires. Notre rapport est donc daté en fonction de la fin de nos diligences.

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

En application de la Loi, nous vous signalons que votre société a perdu plus de la moitié de son capital social. Vous serez donc appelés, au plus tard dans les quatre mois qui suivent la présente assemblée à décider s'il y a lieu à une dissolution anticipée de la société.

Fait à Paris, le 29 juin 2017

Le commissaire aux Comptes
Entmessa Conseil & Audit



Michel SUDIT

Bilan Actif

		31/12/2016			31/12/2015
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
ACTIF IMMOBILISE	Capital souscrit non appelé (I)				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	25 714 018		25 714 018	25 714 018
	Créances rattachées à des participations	2 879 023		2 879 023	2 365 997
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	51 385		51 385	63 283
TOTAL (II)		28 644 426		28 644 426	28 143 298
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	57 838 898	433 649	57 405 249	92 334 307
	Avances et Acomptes versés sur commandes	1 700		1 700	1 700
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés				561 746
	Autres créances	8 642 447	8 039 464	602 984	1 262 444
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	849 541		849 541	1 081 737
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	78 309		78 309	115 232
	TOTAL (III)	67 410 895	8 473 113	58 937 782	95 357 165
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
TOTAL ACTIF (I à VI)		96 055 321	8 473 113	87 582 208	123 500 463

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

63 283

Bilan Passif

		31/12/2016	31/12/2015
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	50 000	50 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	5 000	5 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	6 497 159	6 497 159
	Report à nouveau	(1 475 714)	
	Résultat de l'exercice	(12 454 512)	(1 475 714)
Autres fonds propres	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées	306 499	12 871
	Total des capitaux propres	(7 071 567)	5 089 317
	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	8 330 210	131 919
	Provisions pour charges	134 145	130 790
	Total des provisions	8 464 356	262 709
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	50 830 260	83 125 432
	Emprunts et dettes financières divers	22 763 274	22 317 381
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 491 804	4 032 517
	Dettes fiscales et sociales	7 104 081	8 070 215
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		2 892
	Produits constatés d'avance (1)		600 000
	Total des dettes	86 189 419	118 148 437
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	87 582 208	123 500 463
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(12 454 511,84)	(1 475 713,66)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		60 452 868	35 499 894
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		2 738	

Compte de Résultat

1/2

				31/12/2016	31/12/2015
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	31 762 900		31 762 900	53 224 786
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	5 946 484		5 946 484	6 825 215
	Montant net du chiffre d'affaires	37 709 384		37 709 384	60 050 001
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
CHARGES D'EXPLOITATION	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			168 794	106 264
	Autres produits			1	3
	Total des produits d'exploitation (1)			37 878 179	60 156 268
	Achats de marchandises			2 280 248	64 017 158
	Variation de stock			34 536 952	(23 648 371)
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
CHARGES D'EXPLOITATION	Autres achats et charges externes			6 897 523	10 723 960
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 141 264	1 135 859
	Salaires et traitements				
	Charges sociales du personnel				
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations				
CHARGES D'EXPLOITATION	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
	- sur immobilisations			430 110	38 004
	- sur actif circulant				
	Dotations aux provisions			134 145	130 790
	Autres charges			1	1 973 269
	Total des charges d'exploitation (2)			45 420 243	54 370 669
RESULTAT D'EXPLOITATION				(7 542 064)	5 785 598

Compte de Résultat

2/2

		31/12/2016	31/12/2015
RESULTAT D'EXPLOITATION		(7 542 064)	5 785 598
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	3 165 871	931 564
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	327 047	318 603
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		3 492 917	1 250 167
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	2 152 069	912 627
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		2 152 069	912 627
RESULTAT FINANCIER		1 340 848	337 541
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(6 201 216)	6 123 139
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion	43 254	588
	Sur opérations en capital	1 050 000	1 726
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	1 243 071	609 235
	Total des produits exceptionnels	2 336 325	611 549
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion	330 291	1 126 279
	Sur opérations en capital		1 726
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	8 597 060	3 588 173
	Total des charges exceptionnelles	8 927 351	4 716 178
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(6 591 026)	(4 104 629)
PARTICIPATION DES SALAIRES IMPOTS SUR LES BENEFICES		(337 730)	3 494 224
TOTAL DES PRODUITS		43 707 421	62 017 984
TOTAL DES CHARGES		56 161 933	63 493 698
RESULTAT DE L'EXERCICE		(12 454 512)	(1 475 714)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées		3 243 029	998 085
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées		206 920	209 063

Règles et Méthodes Comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de 87 582 208 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total produits de 43 707 421 euros et un total charges de 56 161 933 euros, dégageant ainsi un résultat de -12 454 512 euros.

L'exercice considéré débute le 01/01/2016 et finit le 31/12/2016.
Il a une durée de 12 mois.

Faits caractéristiques de l'exercice

Néant

Evènements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Néant

Méthodes et principes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

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

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les principales méthodes utilisées sont :

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et Méthodes Comptables

Stocks

Les stocks sont constitués d'immeubles acquis en vue de leur revente.

Leur valeur comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Le prix de revient des immeubles revendus partiellement est déterminé sur la base des millièmes de copropriété.

Les frais financiers sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Créances

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Litige relatif à un immeuble en stock

Il est réclamé à la société par voie judiciaire le paiement de prétendues commissions de commercialisation à hauteur de 4,4 millions d'euros relatives à des biens n'ayant pas été cédés. Cette réclamation étant sans fondement et la société estimant en conséquence qu'il n'existe aucun risque de devoir supporter une quelconque charge à ce titre, aucune provision n'a été constituée pour ce litige dans les comptes de l'exercice.

Provision pour risque

La société a constitué une provision pour risque d'un montant de 8 163 k€ afin de couvrir la situation nette négative d'une de ses filiales constituée comme société de personnes.

Le montant de la provision a été calculé en intégrant l'incidence d'événements postérieurs.

ANNEXE - Elément 3

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2016
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier				
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL					

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation	293 628						293 628
TOTAL	293 628						293 628
TOTAL GENERAL NON VENTILE	293 628						293 628

ANNEXE - Elément 4

Provisions

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2016
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires	12 871	293 628		306 499
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
PROVISIONS REGLEMEENTEES		12 871	293 628		306 499
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités	131 919	140 489	105 141	167 267
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres	130 790	8 297 089	130 790	8 297 089
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		262 709	8 437 578	235 931	8 464 356
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières				
	Sur stocks et en-cours	41 544	430 110	38 004	433 649
	Sur comptes clients				
	Autres	9 177 394		1 137 930	8 039 464
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	9 218 937	430 110	1 175 934	8 473 113
TOTAL GENERAL		9 494 518	9 161 315	1 411 865	17 243 967
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			564 255 8 597 060	168 794 1 243 071	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

ANNEXE - Elément 5

Créances et Dettes

		31/12/2016	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	2 879 023	2 879 023	
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	51 385	51 385	
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients			
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	333 333	333 333	
	Taxes sur la valeur ajoutée	31 536	31 536	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)			
	Débiteurs divers	8 277 578	8 277 578	
	Charges constatées d'avances	78 309	78 309	
	TOTAL DES CREANCES	11 651 164	11 651 164	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

	31/12/2016	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
--	------------	--------------	-----------	---------------

DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	2 738	2 738		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	50 827 522	25 090 970	25 736 552	
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	4 534 083	4 534 083		
	Fournisseurs et comptes rattachés	5 491 804	5 491 804		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices	4 701 366	4 701 366		
	Taxes sur la valeur ajoutée	515 935	515 935		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	1 886 780	1 886 780		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	18 229 191	18 229 191		
	Autres dettes				
	Dettes représentatives de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance				
	TOTAL DES DETTES	86 189 419	60 452 868	25 736 552	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		501 203			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		32 796 225			
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)		29 259			

ANNEXE - Elément 6.11

Charges à payer (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 889	(2 889)	-100,0
Emprunts et dettes financières divers	19 860	17 266	2 594	15,02
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	666 554	400 133	266 421	66,58
Dettes fiscales et sociales	29 338	191 757	(162 419)	-84,70
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes				
TOTAL	715 752	612 045	103 707	16,94

ANNEXE - Elément 6.10

Produits à recevoir (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations	%
Créances rattachées à des participations	77 158	66 521	10 637	15,99
Autres immobilisations financières				
Autres créances clients				
Autres créances	62 099		62 099	
TOTAL	139 257	66 521	72 736	109,34

ANNEXE - Elément 6.12

Charges constatées d'avance (avec détail)

	31/12/2016	31/12/2015	Variations %
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION	78 309	115 232	(36 923) -32,04
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL	78 309	115 232	(36 923) -32,04

ANNEXE - Elément 6.14

Capital social

		31/12/2016	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		5 000,00	10,0000	50 000,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		5 000,00	10,0000	50 000,00

Filiales et participations

ANNEXE - Elément 8

Engagements financiers

	31/12/2016	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties Cautions personnelles solidaires des associés			67 000 000
			67 000 000
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)			67 000 000
(1) Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées			35 850 000

Nat. Dette	Nature de la Garantie	Org. Bénéficiaire	Montant début	31/12/2016
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Sarcelles 1	Banque Populaire	8 500 000	2 487 684
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Cannes	Deutsche Bank	59 300 000	27 800 000
Emprunt	Privilège prêteur de deniers - Saint Maurice	Caisse d'Epargne	1 952 000	1 950 000
Emprunt	Nantissement des parts SARL Bd Lannes	Caisse d'Epargne	18 138 555	18 589 838
Emprunt	Hypothèque premier rang sur Sarcelles 2 - Lannes		2 000 000	1 500 000
		TOTAL	89 890 555	52 327 522