

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 : 2002 B 09516

Numéro SIREN : 442 256 145

Nom ou dénomination : 55 RUE SAINTE-ANNE

Ce dépôt a été enregistré le 14/08/2018 sous le numéro de dépôt 81863



20180818632017

DATE DEPOT : 14/08/2018

N° DE DEPOT : 81863

N° GESTION : 2002B09516

N° SIREN : 442256145

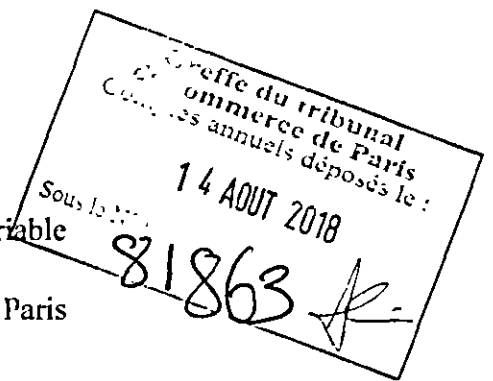
DENOMINATION : 55 RUE SAINTE-ANNE

ADRESSE : 15 rue de Bruxelles 75009 Paris

MILLESIME : 2017

.

55 RUE SAINTE-ANNE
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 442 256 145



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 2 juillet 2018

La société **TRIUA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée **IVG Institutional Funds GmbH**), société de droit allemand dont le siège social est à **THE SQUAIRE 18 – Am Flughafen – 60549 Frankfurt am Main (Allemagne)**, immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro **HRB 91062**, représentée par **Irmgard Linker et Heiko Süß**;

(l'*Associé Unique*),

Associé Unique de la société :

55 RUE SAINTE-ANNE, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé **15, rue de Bruxelles, 75009 Paris**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° **442 256 145**,

(la *Société*),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- **Quitus** au Président et aux directeurs généraux ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Convention de l'article L 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constataion du capital** souscrit au 31 décembre 2017 ;
- **Correction d'une erreur matérielle** ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs en vue des formalités**.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. J.' or similar.

M. Philipp Petersen, Président de la Société, assiste et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2017 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ; et
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 333.824,50 euros.

L'Associé Unique constate qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique donne quitus au Président et aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique constate qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique décide d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 31 décembre 2017 s'élevant à 333.824,50 euros comme suit :

- A hauteur de 16.691 euros au compte « Réserve légale » qui s'élèvera, après affectation, à 73.362 euros, et
- A hauteur de 317.133,50 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 1.393.878,57 euros.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique prend acte que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2017 s'élève à 2.080.000 euros.

CINQUIEME DECISION :

Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

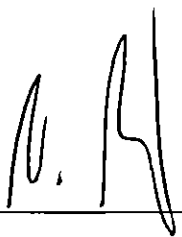
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Li' with a large flourish at the end.

Fait à Paris,

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)



TRIUVA

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Représentée par :

Irmgard Linker et Heiko Süß



Président

Philipp PETERSEN

55 RUE SAINTE-ANNE

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 2.080.000 euros
15, Rue de Bruxelles
75009 Paris
RCS Paris 442 256 145

31 décembre 2017

x  certifié conforme


x

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	2 504 786		2 504 786	2 504 786	
Constructions	7 759 725	4 450 911	3 308 814	3 445 656	- 136 842
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	10 264 511	4 450 911	5 813 600	5 950 442	- 136 842
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	603 487		603 487	651 015	- 47 528
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	11 410		11 410		11 410
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				44 711	- 44 711
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 567		2 567	703	1 864
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	2 870 023		2 870 023	2 559 686	310 337
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	3 487 486		3 487 486	3 256 115	231 371
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	13 751 997	4 450 911	9 301 086	9 206 557	94 529

Bilan (suite)

présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000)	2 080 000	2 080 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	56 671	44 043	12 628
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	1 076 746	836 810	239 936
Résultat de l'exercice	333 825	252 564	81 261
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	3 547 242	3 213 417	333 825
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	5 391 325	5 391 325	
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	237 282	235 583	1 699
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 202	75 363	5 839
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	36 519		36 519
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 255	30 201	- 28 946
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	262	262	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	6 000	24 822	- 18 822
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		235 583	- 235 583
TOTAL (IV)	5 753 845	5 993 139	- 239 294
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	9 301 086	9 206 557	94 529

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue		%	
	France	Exportations	Total	Total				
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	884 622		884 622	939 121	- 54 499		-5,80	
Chiffres d'affaires Nets	884 622		884 622	939 121	- 54 499		-5,80	
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges								
Autres produits			2	1	1		100,00	
Total des produits d'exploitation (I)			884 624	939 122	- 54 498		-5,80	
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			109 405	120 005	- 10 600		-8,83	
Impôts, taxes et versements assimilés			67 429	86 456	- 19 027		-22,01	
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			136 842	173 636	- 36 794		-21,19	
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			2	4	- 2		-50,00	
Total des charges d'exploitation (II)			313 678	380 101	- 66 423		-17,48	
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			570 946	559 020	11 926		2,13	
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								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			57 118	51 351	5 767		11,23	
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement								
Total des charges financières (VI)			57 118	51 351	5 767		11,23	
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-57 118	-51 351	- 5 767		-11,23	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			513 829	507 669	6 160		1,21	

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 588	- 1 588	-100
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Repenses sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)		1 588	- 1 588	-100
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		113 209	- 113 209	-100
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)		113 209	- 113 209	-100
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-111 621	111 621	-100
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	180 004	143 484	36 520	25,45
Total des Produits (I+III+V+VII)	884 624	940 710	- 56 086	-5,96
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	550 799	688 145	- 137 346	-19,96
RESULTAT NET	333 825	252 564	81 261	32,17
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

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 9 301 086,36 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 333 824,50 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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 ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations 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. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentés dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	1 193 709	39 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 501 547	41 ans	Linéaire
Couverture - étanchéité	79 581	12 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	1 989 516	9 ans	Linéaire
Chauffage - climatisation	781 191	8 ans	Linéaire
Ascenseurs	214 182	14 - 25 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis le 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 créé par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les 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 dépréciations 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%.

c) Provisions pour risques et charges

La provision pour grosses réparations comptabilisée par dixième entre les années 2003 et 2007, soit 19.350 euros au total, a été entièrement reprise en 2008 dans la mesure où les travaux de ravalement ont été engagés au cours de cet exercice.

La société a fait ensuite le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés

Garanties bancaires

Engagements reçus

Néant

e) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2013 de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, 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. Son impact a été comptabilisé dans le compte de résultat au 31 décembre 2013 qui tient compte d'un produit d'étalement de franchise d'un montant de 496.455 Euros.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 10 264 511

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	10 264 511			10 264 511
Immobilisations financières				
TOTAL	10 264 511			10 264 511

Amortissements et provisions d'actif = 4 450 911

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 314 069	145 137		4 450 911
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 314 069	145 137		4 450 911

Etat des créances = 617 464

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	617 464	617 464	
TOTAL	617 464	617 464	

Produits à recevoir par postes du bilan = 573 667

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	573 667
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	573 667

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnie:

- Néant

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 2 080 000

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	20 800	100,00	2 080 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	20 800	100,00	2 080 000

Etat des dettes = 5 753 845

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	5 391 325	11 325		5 380 000
Dettes financières diverses	237 282	237 282		
Fournisseurs	81 202	81 202		
Dettes fiscales & sociales	38 036	38 036		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	6 000	6 000		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	5 753 845	373 845		5 380 000

Charges à payer par postes du bilan = 36 187

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	11 325
Emp & dettes financières div.	
Fournisseurs	18 600
Dettes fiscales & sociales	262
Autres dettes	6 000
TOTAL	36 187

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies:

- Néant



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'attention de l'Associé unique
55 rue Sainte-Anne SAS
15, rue de Bruxelles
75009 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 société 55 rue Sainte-Anne SAS 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.

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

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.

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.

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

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.

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.

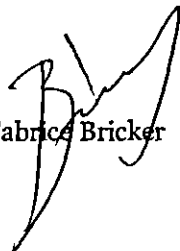
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 29 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

55 RUE SAINTE-ANNE

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 2.080.000 euros
15, Rue de Bruxelles
75009 Paris
RCS Paris 442 256 145

31 décembre 2017

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	2 504 786		2 504 786	2 504 786	
Constructions	7 759 725	4 450 911	3 308 814	3 445 656	- 136 842
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	10 264 511	4 450 911	5 813 600	5 950 442	- 136 842
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	603 487		603 487	651 015	- 47 528
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	11 410		11 410		11 410
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices				44 711	- 44 711
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 567		2 567	703	1 864
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	2 870 023		2 870 023	2 559 686	310 337
Instruments de trésorerie					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	3 487 486		3 487 486	3 256 115	231 371
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	13 751 997	4 450 911	9 301 086	9 206 557	94 529

Bilan (suite)

présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000)	2 080 000	2 080 000	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	56 671	44 043	12 628
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	1 076 746	836 810	239 936
Résultat de l'exercice	333 825	252 564	81 261
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	3 547 242	3 213 417	333 825
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	5 391 325	5 391 325	
. Découverts, concours bancaires			
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	237 282	235 583	1 699
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	81 202	75 363	5 839
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices	36 519		36 519
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 255	30 201	- 28 946
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	262	262	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	6 000	24 822	- 18 822
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance		235 583	- 235 583
TOTAL (IV)	5 753 845	5 993 139	- 239 294
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	9 301 086	9 206 557	94 529

Compte de résultat

Présenté en Euros

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation absolue	%		
	France	Exportations	Total	Total		
Ventes de marchandises						
Production vendue biens						
Production vendue services	884 622		884 622	939 121	- 54 499	-5,80
Chiffres d'affaires Nets	884 622		884 622	939 121	- 54 499	-5,80
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges						
Autres produits			2	1	1	100,00
Total des produits d'exploitation (I)			884 624	939 122	- 54 498	-5,80
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			109 405	120 005	- 10 600	-8,83
Impôts, taxes et versements assimilés			67 429	86 456	- 19 027	-22,01
Salaires et traitements						
Charges sociales						
Dotations aux amortissements sur immobilisations			136 842	173 636	- 36 794	-21,19
Dotations aux provisions sur immobilisations						
Dotations aux provisions sur actif circulant						
Dotations aux provisions pour risques et charges						
Autres charges			2	4	- 2	-50,00
Total des charges d'exploitation (II)			313 678	380 101	- 66 423	-17,48
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			570 946	559 020	11 926	2,13
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						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement						
Total des produits financiers (V)						
Dotations financières aux amortissements et provisions						
Intérêts et charges assimilées			57 118	51 351	5 767	11,23
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement						
Total des charges financières (VI)			57 118	51 351	5 767	11,23
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-57 118	-51 351	- 5 767	11,23
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			513 829	507 669	6 160	1,21

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 588	- 1 588	-100
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)		1 588	- 1 588	-100
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		113 209	- 113 209	-100
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)		113 209	- 113 209	-100
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		-111 621	111 621	-100
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	180 004	143 484	36 520	25,45
Total des Produits (I+III+V+VII)	884 624	940 710	- 56 086	-5,96
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	550 799	688 145	- 137 346	-19,96
RESULTAT NET	333 825	252 564	81 261	32,17
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes aux comptes annuels

PREAMBULE

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 9 301 086,36 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 333 824,50 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Plan Comptable Général, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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 ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations 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. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentés dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	1 193 709	39 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 501 547	41 ans	Linéaire
Couverture - étanchéité	79 581	12 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	1 989 516	9 ans	Linéaire
Chauffage - climatisation	781 191	8 ans	Linéaire
Ascenseurs	214 182	14 - 25 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis le 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 créé par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les 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 dépréciations 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%.

c) Provisions pour risques et charges

La provision pour grosses réparations comptabilisée par dixième entre les années 2003 et 2007, soit 19.350 euros au total, a été entièrement reprise en 2008 dans la mesure où les travaux de ravalement ont été engagés au cours de cet exercice.

La société a fait ensuite le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés

Garanties bancaires

Engagements reçus

Néant

e) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2013 de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, 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. Son impact a été comptabilisé dans le compte de résultat au 31 décembre 2013 qui tient compte d'un produit d'étalement de franchise d'un montant de 496.455 Euros.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 10 264 511

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	10 264 511			10 264 511
Immobilisations financières				
TOTAL	10 264 511			10 264 511

Amortissements et provisions d'actif = 4 450 911

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 314 069	145 137		4 450 911
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 314 069	145 137		4 450 911

Etat des créances = 617 464

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	617 464	617 464	
TOTAL	617 464	617 464	

Produits à recevoir par postes du bilan = 573 667

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	573 667
Autres créances	
Disponibilités	
TOTAL	573 667

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnie:

- Néant

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 2 080 000

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	20 800	100,00	2 080 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	20 800	100,00	2 080 000

Etat des dettes = 5 753 845

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	5 391 325	11 325		5 380 000
Dettes financières diverses	237 282	237 282		
Fournisseurs	81 202	81 202		
Dettes fiscales & sociales	38 036	38 036		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	6 000	6 000		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	5 753 845	373 845		5 380 000

Charges à payer par postes du bilan = 36 187

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	11 325
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	18 600
Dettes fiscales & sociales	262
Autres dettes	6 000
TOTAL	36 187

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies:

- Néant

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges : 0 euros

Produits : 0 euros