

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)

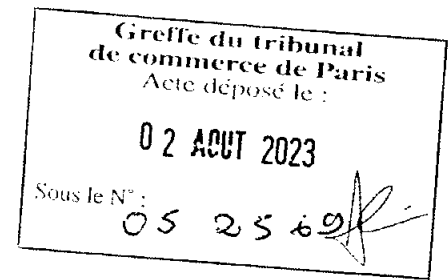
Numéro de gestion : 2017 B 28490 Numéro SIREN : 833 860 729 Nom ou dénomination : 3JK INVEST
--

Ce dépôt a été enregistré le 20/07/2023 sous le numéro de dépôt 52569

3JK INVEST

SAS au capital de 20.000 €
5 avenue Bertie Albrecht - 75008 PARIS
RCS PARIS 833 860 729

(la « Société »)



RAPPORT DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **DU 26 JUIN 2023**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts de notre Société, nous vous avons réunis en Assemblée Générale afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux, ce dont nous vous demanderons de vouloir bien nous donner acte.

Les comptes qui sont soumis à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur, et ne comportent aucune modification, en ce qui concerne la présentation des comptes et les méthodes d'évaluation, par rapport à l'exercice précédent.

I. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET EVENEMENTS NOTABLES DE L'EXERCICE

Nous vous rappelons que notre société a pour activité l'investissement immobilier, ainsi que l'administration, la mise en valeur, la gestion et l'exploitation par bail de droits et bien immobiliers.

La société détient actuellement les biens immobiliers suivants :

➤ à PARIS :

- Les lots de copropriété numéros 8 (local), 9 (local commercial), 10 (local commercial) et 80 (cave) dépendant d'un ensemble immobilier situé à PARIS 3^{ème} arrondissement (75003), 75 rue Vieille du Temple, connu sous le nom « Hôtel de la Tour du Pin », que la société a acquis le 19 juillet 2019.
Suivant acte sous seing privé, notre société a résilié amiablement le bail précaire portant sur les locaux susvisés qui la liait à la société MANOUSH, avec effet au 3 juillet 2021.
Les locaux sont loués à la société PRODUITS BERGER depuis le 5 juillet 2021.
- Le lot de copropriété numéro 32 (local commercial) dépendant d'un ensemble immobilier situé à PARIS 6^{ème} arrondissement (75006), 85 rue des Saints Pères. Ce local est loué à la société ORIZA L. LEGRAND PARFUMS depuis le 1^{er} juin 2021.
- Le lot de copropriété numéro 18 (local commercial) dépendant d'un ensemble immobilier situé à PARIS 4^{ème} arrondissement (75004), 43 Rue des Francs Bourgeois (depuis le 1^{er} trimestre 2022).

➤ à DEAUVILLE :

- Les lots de copropriété numéros 10 (emplacement de véhicule automobile) et 19 (local commercial et réserve) dépendant d'un ensemble immobilier situé à DEAUVILLE (14800), CALVADOS, au 87 rue Eugène Colas. Ce bien est actuellement loué à la société SANDRO.

➤ à LILLE :

- un ensemble immobilier comprenant deux immeubles situés respectivement à LILLE (59000), aux 4 et 6 Place Louise de Bettignies. Les locaux, à savoir au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage : des locaux commerciaux, au 2^e et 3^e étages : des appartements, et en sous-sol : une cave, sont loués à la société TIGERMILK depuis le 1^{er} février 2021, pour une durée de 10 ans dont 6 ans fermes, avec une franchise de loyer de 5 mois et 15 jours (fin de la franchise 15 juillet 2021).

➤ à SAINT TROPEZ :

- un ensemble immobilier situé 74 rue François Sibilli acquis le 5 octobre 2022. Les locaux sont actuellement loués à la société RIMOWA aux termes d'un bail dérogatoire pour la période courant du 1^{er} avril 2023 au 30 septembre 2023.

II. RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Résultat d'exploitation :

Le total des produits d'exploitation de la société s'est élevé à la somme de 897 326,92 € contre 439 799,68 € au titre du précédent exercice, en ce compris un chiffre d'affaires net de 789 363,42 €, contre 439 796,34 € au titre du précédent exercice.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 766 592,40 € contre 594 793,92 € au titre du précédent exercice. Elles se répartissent de la manière suivante :

- achats matières premières.....	107 957,40 €
- autres achats et charges externes.....	161 264,46 €
- impôts, taxes et versements assimilés.....	55 753,00 €
- dotations aux amortissements sur immobilisations	441 615,23 €
- autres charges	2,31 €

Le résultat d'exploitation ressort à 130 734,52 €, contre -154 994,24 € au titre du précédent exercice.

Résultat financier :

Le résultat financier s'élève à -232 767,25 € contre -97 818,03 € au titre du précédent exercice.

Résultat courant avant impôts :

Le résultat courant avant impôts s'élève à -102 032,73 € contre -252 812,27 € au titre du précédent exercice.

Résultat exceptionnel :

Les produits exceptionnels se sont élevés à la somme de 7 058,05 € contre 1 500,00 € au titre du précédent exercice.

Les charges exceptionnelles se sont élevées à la somme de 3 252 037,00 € contre 7 558,05 € au titre du précédent exercice.

Le résultat exceptionnel s'élève à la somme de -3 244 978,95 € contre de -6 058,05 € au titre du précédent exercice.

4

Résultat net :

Les comptes de l'exercice enregistrent une perte nette de -3 345 811,68 € contre -258 570,32 € au titre du précédent exercice.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui se traduit par une perte de **-3 345 811,68 €** en totalité au compte report à nouveau, pour le porter de la somme de -1.392.121,87 € à **- 4 737 933,55 €**.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Selon les dispositions de l'article 243 bis du C.G.I., nous vous rappelons qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

V. CONTROLE DES CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L.227-10 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

Nous allons maintenant vous donner lecture de la lettre sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de Commerce.

VI. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Pour l'exercice à venir, nous prévoyons de maintenir l'activité de la Société.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous rappelons qu'au 31 décembre 2022, la Société ne détient plus aucune participation suite à la radiation le 17 mars 2022 de la société LES ENFANTS GATES (RCS PARIS 402 815 955).

VIII. SITUATION DES MANDATS DES MANDATAIRES SOCIAUX

✓ Rémunération des mandataires sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de Commerce, nous vous informons qu'aucune rémunération ni avantage de toute nature n'a été versé aux mandataires sociaux.

✓ Liste des mandats sociaux

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1, alinéa 3 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste des mandats et fonctions exercées dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux au 31 décembre 2022 :

Madame Leslie KOUHANA – Président :

Société	Mandat
3JK INVEST	Présidente
11 PLACE DES VOSGES	Directrice Générale
HOTEL LOU PINET	Présidente

BERTIE ALBRECHT	Présidente
HOTEL CRILLON LE BRAVE	Présidente
IMMO PINET	Gérante
L4JK	Présidente
LE BELVEDERE MERIBEL	Gérante
LJP CHARCOT	Gérante
LE GRAND MAZARIN	Présidente
MAZARIN PARIS	Gérante
LES MAZETS	Présidente
SAS DU ROCH	Présidente
LE MAS BELLEVUE	Directrice Générale à compter du 20/07/2022
PAP	Directrice Générale à compter du 08/02/2023
MAISONS PARIENTE	Présidente
LE COUCOU MERIBEL	Présidente

✓ **Situation des mandats des mandataires sociaux**

Aucun renouvellement de mandat n'est à prévoir lors de la présente Assemblée.

IX. CAPITAUX PROPRES DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'est soldé par une perte de - 3 345 811,68 €. Néanmoins, le montant des capitaux propres reste positif, soit la somme de 3 821 335,59 €.

X. ACTIVITE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La société n'a engagé aucune activité de recherche et de développement durant l'exercice écoulé.

XI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des Impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal selon l'article 39 dudit code.

XII. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La société 3JK INVEST a acquis les 12 et 13 janvier 2023 les lots de copropriété n°40-41-42-43, 45-46 et 47 au sein de l'ensemble immobilier situé 43 rue des Francs Bourgeois – PARIS 4^e arrondissement dans lequel elle possédait déjà le lot de copropriété n°18.

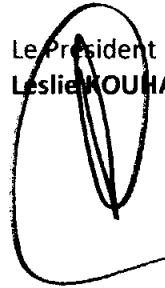
Un programme de travaux est en cours de définition dans le but d'une commercialisation commune de tous les lots.



Nous sommes à votre disposition pour vous donner toute précision complémentaire ou explication que vous jugeriez utile.

Nous espérons que ces propositions recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion à votre Président pour l'exercice écoulé.

Le Président
Leslie KOUHANA

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing line, positioned over the printed name.

3JK INVEST

SAS au capital de 20.000 €
5 avenue Bertie Albrecht - 75008 PARIS
RCS PARIS 833 860 729

(la « Société »)

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **DU 26 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le lundi 26 juin à 11 heures,

Les Associés de la Société se sont réunis au siège social sur convocation faite par le Président.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance, tant en son nom personnel que comme mandataire.

Sont présents ou représentés :

- **Madame Leslie KOUHANA**, demeurant 39 Bd du Commandant Charcot – 92200 NEUILLY SUR SEINE ;
- **Monsieur Julien KOUHANA**, demeurant 39 Bd du Commandant Charcot – 92200 NEUILLY SUR SEINE ;
- **PAP**, Société par actions simplifiée au capital de 424.310 euros, dont le siège social est situé 5 avenue Bertie Albrecht - 75008 PARIS (RCS Paris 791 210 958).

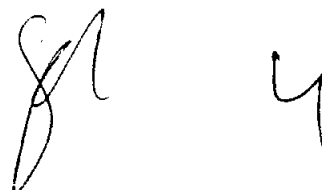
Madame Leslie KOUHANA assure en sa qualité de Président, la présidence de la séance (ci-après le « Président »). Monsieur Stéphane RUMANI assure le Secrétariat de séance.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, permet de constater que le quorum est atteint, la totalité des actions composant le capital social étant présente ou représentée.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des Associés :

- Une copie des courriers de convocation,
- Les statuts de la Société,
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2022,
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe),
- Le rapport de gestion,
- Le texte des résolutions proposées à l'Assemblée Générale.

Le Président déclare que, conformément à la législation en vigueur, tous les documents prescrits ont été communiqués ou tenus à la disposition de tous les intéressés dans les délais impartis préalablement à la présente réunion. En outre, il constate qu'aucune demande de documents ou renseignements n'a été formulée par les Associés, ni aucune requête d'inscription de projet de décision à l'ordre du jour. Les Associés lui donnent acte de ces déclarations.



Le Président rappelle que les Associés ont été convoqués à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et des comptes annuels dudit exercice - Quitus au Président ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- Pouvoirs pour le dépôt et les formalités.

Après avoir donné lecture du rapport de gestion, le Président déclare la discussion ouverte. Diverses observations sont échangées puis personne ne demandant plus la parole, le Président soumet au vote les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

(Approbation du rapport de gestion sur l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et des comptes annuels dudit exercice – Quitus au Président)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, approuve, tels qu'ils sont présentés, les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, ainsi que les opérations traduites dans les comptes et résumées dans ce rapport, se soldant par un résultat déficitaire net de **- 3 345 811,68 euros**.

L'Assemblée Générale donne en conséquence quitus au Président de l'exécution de son mandat pour l'exercice approuvé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice)

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que les comptes font apparaître une perte de **- 3 345 811,68 euros**, décide de l'affecter en totalité au compte " Report à nouveau", lequel s'élève après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, à la somme de **- 4 737 933,55 euros**.

Conformément aux dispositions de l'article 243 Bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

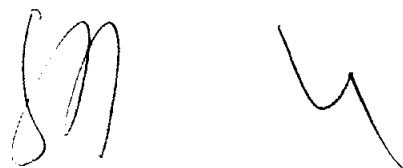
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

(Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce)

L'Assemblée Générale déclare qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.



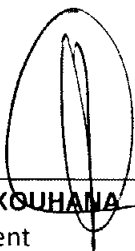
QUATRIEME RESOLUTION

(Pouvoirs pour le dépôt et les formalités)

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait certifié conforme des présentes, à l'effet d'effectuer tous dépôts, formalités et publications afférentes aux décisions ci-dessus.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

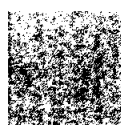
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé par le Président et le Secrétaire de séance.



Leslie KOUHANA
Président

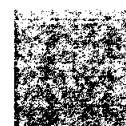


Stéphane RUMANI
Secrétaire de séance



Comptes Annuels

31/12/2022



Sommaire

Bilan

Le bilan actif

Le bilan passif

Compte de résultat

Le compte de résultat (première partie)

Le compte de résultat (seconde partie)

Annexe



Bilan



Bilan Actif

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial	35 063	35 063		
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	35 063	35 063		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	5 843 312		5 843 312	5 003 312
Constructions	9 886 921	1 537 143	8 349 778	7 529 373
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	542 316		542 316	542 316
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes	36 490		36 490	
TOTAL immobilisations corporelles :	16 309 039	1 537 143	14 771 896	13 075 001
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				179 000
Autres participations	200		200	2 027 809
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	700 000	87 996	612 004	681 402
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 004		1 004	1 004
TOTAL immobilisations financières :	701 204	87 996	613 208	2 889 215
ACTIF IMMOBILISÉ	17 045 306	1 625 202	15 395 164	15 964 216

STOCKS ET EN-COURS

Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	4 168 942		4 168 942	
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	4 168 942		4 168 942	

CRÉANCES

Avances, acomptes versés sur commandes	4 974		4 974	
Créances clients et comptes rattachés	65 220		65 220	3 554
Autres créances	3 009 608		3 009 608	1 062 125
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	3 079 802		3 079 802	1 065 679

DISPONIBILITÉS ET DIVERS

Valeurs mobilières de placement	2 400 000		2 400 000	
Disponibilités	121 303		121 303	78 595
Charges constatées d'avance	17		17	1 264
TOTAL disponibilités et divers :	2 521 319		2 521 319	79 859

ACTIF CIRCULANT

	9 770 063		9 770 063	1 145 538
--	------------------	--	------------------	------------------

Frais d'émission d'emprunts à étaler
Primes remboursement des obligations
Écarts de conversion actif

TOTAL GÉNÉRAL

26 815 370

1 660 202

25 155 167

17 109 755

Bilan Passif

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 20 000	20 000	20 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	484 866	484 866
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	8 054 403	8 054 403
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	(1 392 122)	(1 133 552)
Résultat de l'exercice	(3 345 812)	(258 570)
TOTAL situation nette :	3 821 336	7 167 147
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		7 058
CAPITAUX PROPRES	3 821 336	7 174 205

Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		

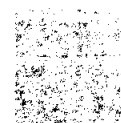
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		

DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	14 151 953	9 173 446
Emprunts et dettes financières divers	3 729 306	724 512
TOTAL dettes financières :	17 881 258	9 897 958
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 363 781	213
Dettes fiscales et sociales	18 797	9 769
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 588	
Autres dettes	24 407	27 609
TOTAL dettes diverses :	3 452 573	37 591
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	21 333 832	9 935 549

Ecarts de conversion passif		
-----------------------------	--	--

TOTAL GÉNÉRAL	25 155 167	17 109 755
----------------------	-------------------	-------------------

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	789 363		789 363	439 796
Chiffres d'affaires nets	789 363		789 363	439 796
Production stockée			107 957	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges				
Autres produits			6	3
PRODUITS D'EXPLOITATION			897 327	439 800
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises			107 957	
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			161 264	134 546
TOTAL charges externes :			269 222	134 546
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			55 753	65 250
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			441 615	394 999
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			441 615	394 999
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			2	0
CHARGES D'EXPLOITATION			766 592	594 794
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			130 735	(154 994)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	130 735	(154 994)
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	91	
Reprises sur provisions et transferts de charges	18 598	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	18 690	
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	87 996	18 598
Intérêts et charges assimilées	163 461	79 220
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	251 457	97 818
RÉSULTAT FINANCIER	(232 767)	(97 818)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(102 033)	(252 812)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 500
Produits exceptionnels sur opérations en capital	7 058	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	7 058	1 500
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 037	500
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 250 000	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		7 058
	3 252 037	7 558
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(3 244 979)	(6 058)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(1 200)	(300)
TOTAL DES PRODUITS	923 075	441 380
TOTAL DES CHARGES	4 268 886	699 870
BÉNÉFICE OU PERTE	(3 345 812)	(258 570)

Annexe



Index

Préambule annexe.....	11
Règles et méthodes comptables.....	12
Immobilisations.....	13
Amortissements.....	14
Provisions inscrites au bilan.....	15
Etat des échéances des créances et des dettes.....	16
Elements relevant de plusieurs postes du bilan.....	17
Charges à payer.....	18
Produits à recevoir.....	19
Charges et produits constatés d'avance.....	20
Charges à répartir sur plusieurs exercices.....	21
Composition du capital social.....	22
Notes sur le compte de resultat.....	23
Engagements hors bilan.....	24



Préambule

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

PREAMBULE

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 25 155 167,48 Euros.

Le résultat net comptable est une perte de -3 345 811,68 Euros.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

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,
- indépendance des exercices.

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

Les comptes annuels sont établis conformément au plan comptable général et à la réglementation de l'ANC.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des immobilisations qui ont fait l'objet d'une réévaluation à la clôture 2020.

PRINCIPALES METHODES UTILISEES :

Immobilisations incorporelles et corporelles :

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

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

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

- seuls les biens immobiliers donnent lieu à l'enregistrement de composants. Ces composants sont les suivants :

- Terrains
- Structure (durée 40 à 55 ans)
- Façade (durée 15 à 40 ans)
- Installations (durée 7 à 25 ans)
- Agencements (durée 10 à 15 ans)
- Toitures (30 ans)

- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de la production de ces immobilisations.

Créances et dettes :

Elles sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Immobilisations financières et valeurs 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 provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

FAITS CARACTERISTIQUES DE LA PERIODE

La société a acquis 100% des parts de la société LES ENFANTS GATES en date du 21/10/2021.

Une dissolution sans liquidation de la société LES ENFANTS GATES, détenue à 100%, a été décidée avec effet au 26/02/2022.

Suite à l'obtention du certificat de non opposition des tiers, la Transmission Universelle de Patrimoine est effective au 26/02/2022.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

La société 3JK INVEST a acquis les 12 et 13 janvier 2023 les lots de copropriété n°40-41-42-43, 45-46 et 47 au sein de l'ensemble immobilier situé 43 rue des Francs Bourgeois – PARIS 4^e arrondissement dans lequel elle possédait déjà le lot de copropriété n°18.

Un programme de travaux est en cours de définition dans le but d'une commercialisation commune de tous les lots.

Immobilisations

Période du 01/01/22 au 31/12/22

3JK INVEST SAS

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			35 063
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			35 063
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	5 003 312		840 000
Constructions sur sol propre	7 076 018		758 020
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales	1 548 882		504 000
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers	542 316		2 102 020
Immobilisations corporelles en cours			36 490
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	14 170 529		4 240 530
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence	179 000		
Autres participations	2 027 809		
Autres titres immobilisés	700 000		
Prêts et autres immobilisations financières	1 004		
TOTAL immobilisations financières :	2 907 813		
TOTAL GÉNÉRAL	17 078 342		4 275 593

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Révaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement			35 063	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			35 063	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			5 843 312	
Constructions sur sol propre			7 834 038	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales			2 052 882	
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers			542 316	
Immobilisations corporelles en cours	2 102 020			
Avances et acomptes			36 490	
TOTAL immobilisations corporelles :	2 102 020		16 309 039	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence		179 000		
Autres participations		2 027 609	200	
Autres titres immobilisés			700 000	
Prêts et autres immo. financières			1 004	
TOTAL immobilisations financières :		2 206 609	701 204	
TOTAL GÉNÉRAL	2 102 020	2 206 609	17 045 306	

Amortissements

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	453 097	237 566		690 663
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales	642 431	204 049		846 480
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 095 527	441 615		1 537 143
TOTAL GÉNÉRAL	1 095 527	441 615		1 537 143

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements Intégrés	Amortissements Dégrèvés	Amortissements Exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre	237 566		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales	204 049		
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :	441 615		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	441 615		

Provisions Inscrites au Bilan

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	7 058		7 058	
Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	7 058		7 058	

Provisions pour litiges				
Prov. pour garant. données aux clients				
Prov. pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligat. simil.				
Provisions pour impôts				
Prov. pour renouvellement des immo.				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles		35 063		35 063
Prov. sur immobilisations corporelles				
Prov. sur immo. titres mis en équival.				
Prov. sur immo. titres de participation				
Prov. sur autres immo. financières	18 598	87 996	18 598	87 996
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	18 598	123 060	18 598	123 060

TOTAL GÉNÉRAL	25 656	123 060	25 656	123 060
----------------------	---------------	----------------	---------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 004		1 004
TOTAL de l'actif immobilisé :	1 004		1 004
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	65 220	65 220	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	1 500	1 500	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	658 228	658 228	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 349 880	2 349 880	
TOTAL de l'actif circulant :	3 074 828	3 074 828	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	17	17	

TOTAL GÉNÉRAL	3 075 849	3 074 845	1 004
----------------------	------------------	------------------	--------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	14 151 953	602 620	2 862 863	10 686 470
Emprunts et dettes financières divers	116 798			116 798
Fournisseurs et comptes rattachés	3 363 781	3 363 781		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	18 667	18 667		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	130	130		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	45 588	45 588		
Groupe et associés	3 612 508	3 612 508		
Autres dettes	24 407	24 407		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				

TOTAL GÉNÉRAL	21 333 832	7 667 701	2 862 863	10 803 268
----------------------	-------------------	------------------	------------------	-------------------

Éléments Relevant de Plusieurs Postes du Bilan

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

POSTES DU BILAN	Montant concernant les entreprises	Montant des dettes ou créances représentées par effets de commerce
	Liées Avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	200	
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	60 198	
Autres créances		
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 400 296	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 200 000	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	45 588	
Autres dettes		

Charges financières concernant les entreprises liées : 295,89 euros

Charges à Payer

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	26 669
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 781
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	
TOTAL	30 451

Produits à Recevoir

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	2 198 2 100
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	4 298

Charges et Produits Constatés d'Avance

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	17	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	17	

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts		
Charges à étaler		
TOTAL		

Composition du Capital Social

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	200	100
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	200	100

Commentaires : Néant.

Notes sur le Compte de Resultat

3JK INVEST SAS

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

Ventilation du Chiffre d'affaires

RÉPARTITION PAR ACTIVITE	Montant
Prestations de services	758 696
Prestations annexes	30 668
TOTAL	789 363

Le chiffre d'affaires est exclusivement réalisé en France.

Honoraires des Commissaires aux comptes

	Montant

Ventilation de l'impôt sur les sociétés

RÉPARTITION	Resultats avant impôts	Impôts
Résultat courant	(102 033)	
Résultat exceptionnel (hors participation)	(3 244 979)	
Résultat comptable (hors participation)	(3 347 012)	

Engagements hors bilan

3JK INVEST SASU

Période du 01/01/22 au 31/12/22
Edition du
Tenue de compte EURO

- **Engagements reçus**

Cautions données par des tiers en faveur d'un établissement financier prêteur :

Cautions personnelles et solidaires : 14 772 400,00 EUROS

Capital restant dû sur emprunts concernés : 11 296 448,39 EUROS

- **Engagements donnés**

Sûretés réelles et privilèges prêteur de deniers au bénéfice d'un établissement financier prêteur :

	Emprunts	Valeur Garantie accordée
Hypothèques et PPD	13 982 956,12	18 063 939,92

Autres engagements au bénéfice d'un établissement financier prêteur :

- Acte de délégation du contrat de capitalisation

Capital restant dû sur emprunts concernés : 1 200 000,00 EUROS

Valeur en capital : 700 000,00 EUROS

Montant de l'engagement : 1 200 000,00 EUROS

- Engagement de ne pas conférer d'autres garanties hypothécaires

Engagements sur transactions immobilières :

Offres d'acquisition contresignées et financement correspondant :

Nombre : 2

Montant : 11 000 000 EUROS

Indemnité d'éviction à verser sous condition de levée des conditions suspensives et de réalisation de la promesse d'acquisition : 2 700 000 EUROS