

|                                    |
|------------------------------------|
| RCS : NANTES<br>Code greffe : 4401 |
|------------------------------------|

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTES atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 2003 B 00412<br>Numéro SIREN : 447 621 608<br>Nom ou dénomination : 4.IMMO |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 29/08/2023 sous le numéro de dépôt 12847



# ÉTATS FINANCIERS

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022



**SARL 4 IMMO**

4 RUE JEANNE D ARC

44000 NANTES

Depose au Greffe  
le 20 JUL. 2023  
sous le N° 42847  
RCS N° 310412

# Sommaire

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| <i>Bilan Actif</i>            | <i>1</i> |
| <i>Bilan Passif</i>           | <i>2</i> |
| <i>Compte de Résultat 1/2</i> | <i>3</i> |
| <i>Compte de Résultat 2/2</i> | <i>4</i> |
| <i>Annexe simplifiée</i>      | <i>5</i> |

---

## Bilan Actif

|                                                        |                                                    | 31/12/2022 |                   |           | 31/12/2021 |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------|-------------------|-----------|------------|
|                                                        |                                                    | 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              | 35 115     | 34 994            | 120       | 9 618      |
|                                                        | Fonds commercial ( 1 )                             | 1 201 924  |                   | 1 201 924 | 1 201 924  |
|                                                        | Autres immobilisations incorporelles               | 27 868     |                   | 27 868    | 27 868     |
|                                                        | Avances et acomptes                                |            |                   |           |            |
|                                                        | IMMOBILISATIONS CORPORELLES                        |            |                   |           |            |
|                                                        | Terrains                                           |            |                   |           |            |
|                                                        | Constructions                                      |            |                   |           |            |
|                                                        | Installations techniques, mat. et outillage indus. | 729        | 530               | 199       | 382        |
|                                                        | Autres immobilisations corporelles                 | 332 738    | 260 148           | 72 590    | 97 448     |
|                                                        | Immobilisations en cours                           |            |                   |           |            |
|                                                        | Avances et acomptes                                |            |                   |           |            |
|                                                        | IMMOBILISATIONS FINANCIERES ( 2 )                  |            |                   |           |            |
|                                                        | Participations évaluées selon mise en équival.     |            |                   |           |            |
|                                                        | Autres participations                              | 7 072      |                   | 7 072     | 7 072      |
|                                                        | Créances rattachées à des participations           |            |                   |           |            |
|                                                        | Autres titres immobilisés                          |            |                   |           |            |
|                                                        | Prêts                                              |            |                   |           |            |
|                                                        | Autres immobilisations financières                 | 5 811      |                   | 5 811     | 5 811      |
|                                                        | TOTAL ( II )                                       | 1 611 257  | 295 672           | 1 315 585 | 1 350 123  |
| 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                                       |            |                   |           |            |
|                                                        | Av. et Acomptes versés sur commandes               |            |                   |           |            |
|                                                        | CREANCES ( 3 )                                     |            |                   |           |            |
|                                                        | Créances clients et comptes rattachés              | 262 662    |                   | 262 662   | 243 799    |
|                                                        | Autres créances                                    | 32 311     |                   | 32 311    | 33 954     |
| COMPTES DE REGULARISATION                              | Capital souscrit appelé, non versé                 |            |                   |           |            |
|                                                        | VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT                    |            |                   |           |            |
|                                                        | DISPONIBILITES                                     | 5 058 798  |                   | 5 058 798 | 4 644 056  |
|                                                        | Charges constatées d'avance                        | 15 704     |                   | 15 704    | 32 381     |
|                                                        | TOTAL ( III )                                      | 5 369 474  |                   | 5 369 474 | 4 954 190  |
|                                                        | Frais d'émission d'emprunt à étaler ( IV )         |            |                   |           |            |
|                                                        | Primes de remboursement des obligations ( V )      |            |                   |           |            |
|                                                        | Ecart de conversion actif ( VI )                   |            |                   |           |            |
| TOTAL ACTIF ( I à VI )                                 |                                                    | 6 980 731  | 295 672           | 6 685 060 | 6 304 313  |
| ( 1 ) dont droit au bail                               |                                                    |            |                   | 100 000   | 100 000    |
| ( 2 ) dont immobilisations financières à moins d'un an |                                                    |            |                   | 5 811     | 5 811      |
| ( 3 ) dont créances à plus d'un an                     |                                                    |            |                   |           |            |

## Bilan Passif

|                                                                              |                                                         | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Capitaux Propres                                                             | Capital social ou individuel                            | 8 416      | 8 000      |
|                                                                              | Primes d'émission, de fusion, d'apport ...              | 69 584     |            |
|                                                                              | Ecarts de réévaluation                                  |            |            |
|                                                                              | RESERVES                                                |            |            |
|                                                                              | Réserve légale                                          | 800        | 800        |
|                                                                              | Réserves statutaires ou contractuelles                  |            |            |
|                                                                              | Réserves réglementées                                   |            |            |
|                                                                              | Autres réserves                                         | 728 582    | 651 110    |
|                                                                              | Report à nouveau                                        |            |            |
|                                                                              | Résultat de l'exercice                                  | 100 962    | 77 472     |
|                                                                              | Subventions d'investissement                            |            |            |
|                                                                              | Provisions réglementées                                 |            |            |
|                                                                              | Total des capitaux propres                              | 908 345    | 737 382    |
| Autres fonds propres                                                         | Produits des émissions de titres participatifs          |            |            |
|                                                                              | Avances conditionnées                                   |            |            |
|                                                                              | Total des autres fonds propres                          |            |            |
| Provisions                                                                   | Provisions pour risques                                 |            |            |
|                                                                              | Provisions pour charges                                 |            |            |
|                                                                              | Total des provisions                                    |            |            |
| DETTES (1)                                                                   | DETTES FINANCIERES                                      |            |            |
|                                                                              | Emprunts obligataires convertibles                      |            |            |
|                                                                              | Autres emprunts obligataires                            |            |            |
|                                                                              | Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2) | 477 889    | 607 261    |
|                                                                              | Emprunts et dettes financières divers (3)               | 1 250      | 1 250      |
|                                                                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours        |            |            |
|                                                                              | DETTES D'EXPLOITATION                                   |            |            |
|                                                                              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                | 68 668     | 73 981     |
|                                                                              | Dettes fiscales et sociales                             | 255 005    | 303 777    |
|                                                                              | DETTES DIVERSES                                         |            |            |
|                                                                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés         |            |            |
|                                                                              | Autres dettes                                           | 4 973 903  | 4 580 662  |
|                                                                              | Produits constatés d'avance (1)                         |            |            |
|                                                                              | Total des dettes                                        | 5 776 715  | 5 566 931  |
|                                                                              | Ecarts de conversion passif                             |            |            |
|                                                                              | TOTAL PASSIF                                            | 6 685 060  | 6 304 313  |
| Résultat de l'exercice exprimé en centimes                                   |                                                         | 100 962,38 | 77 472,14  |
| (1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an                    |                                                         | 5 419 960  | 5 113 638  |
| (2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP |                                                         |            |            |
| (3) Dont emprunts participatifs                                              |                                                         |            |            |

## **Préambule**

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 6 685 060 euros, et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 100 962 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/12/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 30/03/2023 par le gérant de la société.

## **1 - Règles et méthodes comptables**

### **1.1. Règles générales**

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général 2014 approuvé par arrêté ministériel du 08/09/2014, l'arrêté ministériel du 22/06/1999, la loi n° 83-353 du 30/04/1983 et le décret 83-1020 du 29/11/1983, et conformément aux dispositions des règlements comptables 2000-06 et 2003-07 sur les passifs, 2002-10 sur l'amortissement et la dépréciation des actifs et 2004-06 sur la définition, la comptabilisation et évaluation des actifs.

Les principales adaptations du Plan comptable général contenu dans le Plan comptable professionnel sont :

- Description des adaptations.

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques (à l'exception des immobilisations acquises avant le 31/12/1976 qui ont fait l'objet d'une réévaluation).

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### **1.2. Immobilisations corporelles et incorporelles**

#### **1.2. Immobilisations corporelles et incorporelles**

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les

coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges. Les frais accessoires sur immobilisations incorporelles sont mis en charge afin de conserver la méthode appliquée lors de la première acquisition du fonds.

| Nature des biens immobilisés       | Durée             |
|------------------------------------|-------------------|
| Concessions et droits similaires   | 3 ans             |
| Logiciels                          | 3 ans             |
| Droits au bail                     | Non amortiss.     |
| Fonds commercial                   | Non amortiss.     |
| Autres immobilisations incorp.     | Non amortiss.     |
| Inst. techniques mat. et out. ind. | 4 ans             |
| Aménagt agencet install°           | Entre 5 et 10 ans |
| Matériel de transport              | Entre 4 et 5 ans  |
| Matériel bureau et info.           | Entre 3 et 5 ans  |
| Mobilier                           | 5 ans             |
| Cheptel – œuvres d'art             | Non amortiss.     |

Les amortissements sont calculés sur la durée réelle d'utilisation.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'actif immobilisé est comparée à sa valeur actuelle.

Si la valeur actuelle d'un actif immobilisé devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière, si l'actif continue à être utilisé, est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Toutefois, lorsque la valeur actuelle n'est pas jugée notablement, c'est-à-dire de manière significative, inférieure à la valeur nette comptable, cette dernière est maintenue au bilan.

La comptabilisation d'une dépréciation modifie de manière prospective la base amortissable de l'actif déprécié.



### **1.3. Frais d'établissement**

Les frais de constitution, de transformation et de premier établissement ont été comptabilisés en charges durant l'exercice de création.

### **1.4. Titres de participation**

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

---

### **1.5. Créances**

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

### **1.6. Produits et charges exceptionnels**

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

### **1.7. Engagement de retraite**

La convention collective de l'entreprise ne prévoit pas des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier. Il n'a pas été conclu de contrat d'assurance en vue de financer les engagements de retraite. Les engagements correspondants n'ont pas été constatés sous la forme de provision et leur montant est indiqué en annexe.

## **2 - Faits caractéristiques de l'exercice**

### ***2.1. Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable***

Néant.

### ***2.2. Circonstances qui empêchent la comparabilité d'un exercice à l'autre***

Néant

### ***2.3. Autres éléments significatifs***

Augmentation de capital durant l'exercice.

### 3 - Notes sur le bilan

#### 3.1. Actif immobilisé

##### 3.1.1. Tableau des immobilisations

|                                                                       | Au début de l'exercice | Augmentation | Diminution   | En fin d'exercice |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|-------------------|
| Frais de développement                                                |                        |              |              |                   |
| Concessions et droits similaires                                      | 7 248                  |              |              | 7 248             |
| Logiciels                                                             | 27 867                 |              |              | 27 867            |
| Droits au bail                                                        | 100 000                |              |              | 100 000           |
| Fonds de commerce                                                     | 1 101 924              |              |              | 1 101 924         |
| Site et outils internet                                               |                        |              |              |                   |
| Autre postes d'immobilisation incorporelles                           | 27 868                 |              |              | 27 868            |
| Terrains                                                              |                        |              |              |                   |
| Construction sur sol propre                                           |                        |              |              |                   |
| Construction sur sol d'autrui                                         |                        |              |              |                   |
| Installation générales, agencements et aménagements des constructions |                        |              |              |                   |
| Installation techniques, matériel et outillages industriels           | 729                    |              |              | 729               |
| Installation générales, agencements et aménagements divers            | 262 308                |              |              | 262 308           |
| Matériel de transport                                                 | 24 134                 |              | 8 374        | 15 760            |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier                          | 49 300                 | 1 219        |              | 50 519            |
| Emballages récupérables et divers                                     | 15 323                 |              |              | 15 323            |
| Immobilisation corporelles en cours                                   |                        |              |              |                   |
| Avances et acomptes                                                   |                        |              |              |                   |
| Immobilisation corporelles                                            |                        |              |              |                   |
| Participations évaluées par mise en équivalence                       |                        |              |              |                   |
| Autres participations                                                 | 7 072                  |              |              | 7 072             |
| Autres titres immobilisés                                             |                        |              |              |                   |
| Prêts et autre immobilisations financières                            | 5 811                  |              |              | 5 811             |
| Immobilisation financières                                            |                        |              |              |                   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                               | <b>1 629 583</b>       | <b>1 219</b> | <b>8 374</b> | <b>1 622 430</b>  |

### 3.1.2. Fonds commercial

|                       | Valeur brute     | Amort./<br>Dépréciations | Valeur nette     | Taux |
|-----------------------|------------------|--------------------------|------------------|------|
| Fonds achetés         | 1 101 924        |                          | 1 101 924        |      |
| Fonds réévalués       |                  |                          |                  |      |
| Fonds reçus en apport |                  |                          |                  |      |
| <b>Total</b>          | <b>1 101 924</b> | <b>0</b>                 | <b>1 101 924</b> |      |

### 3.1.3. Détail des amortissements

|                                                                          | Au début de<br>l'exercice | Augmentation  | Diminution   | A la fin de<br>l'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|---------------------------|
| Frais de développement                                                   |                           |               |              |                           |
| Concessions et droits similaires                                         | 7 248                     |               |              | 7 248                     |
| Logiciels                                                                | 18 248                    |               |              | 18 248                    |
| Droits au bail                                                           |                           |               |              |                           |
| Fonds de commerce                                                        |                           |               |              |                           |
| Site et outils internet                                                  |                           |               |              |                           |
| Autre postes d'immobilisation<br>incorporelles                           |                           |               |              |                           |
| Terrains                                                                 |                           |               |              |                           |
| Construction sur sol propre                                              |                           |               |              |                           |
| Construction sur sol d'autrui                                            |                           |               |              |                           |
| Installations générales, agencements et<br>aménagement des constructions |                           |               |              |                           |
| Installation technique, matériel et<br>outillage industriels             | 347                       | 182           |              | 530                       |
| Installations générales, agencements et<br>aménagement divers            | 202 776                   | 15 760        |              | 218 537                   |
| Matériel de transport                                                    | 21 202                    | 1 094         | 8 374        | 13 922                    |
| Matériel de bureau et informatique,<br>mobilier                          | 29 639                    | 9 222         |              | 38 861                    |
| Emballages récupérables et divers                                        |                           |               |              |                           |
| Immobilisations corporelles                                              |                           |               |              |                           |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>279 460</b>            | <b>35 757</b> | <b>8 374</b> | <b>306 845</b>            |

### 3.2. Etat des échéances des créances et dettes

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 316 488 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant brut   | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an |
|------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|
| Créances rattachées à des participations |                |                           |                          |
| Prêts                                    |                |                           |                          |
| Autres immobilisations financières       | 5 811          | 5 811                     |                          |
| Créances de l'actif circulant :          |                |                           |                          |
| Créances clients et comptes rattachés    | 262 662        | 262 662                   |                          |
| Personnel et comptes rattachés           |                |                           |                          |
| Sécurité sociale et organismes sociaux   | 6 858          | 6 858                     |                          |
| Impôts sur les bénéfices                 |                |                           |                          |
| Taxes sur la valeur ajoutée              | 10 510         | 10 510                    |                          |
| Autres                                   |                |                           |                          |
| Débiteurs divers                         | 14 943         | 14 943                    |                          |
| Capital souscrit-appel, non versé        |                |                           |                          |
| Charges constatées d'avance              | 15 704         | 15 704                    |                          |
| <b>Total</b>                             | <b>316 488</b> | <b>316 488</b>            | <b>0</b>                 |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |                |                           |                          |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |                |                           |                          |

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 5 419 960 € et le classement par échéance s'établit comme suit :

|                                                               | Montant brut     | Echéances à moins d'un an | Echéances à plus d'un an | Echéances à plus de 5 ans |
|---------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles                            |                  |                           |                          |                           |
| Autres emprunts obligataires                                  |                  |                           |                          |                           |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit dont : |                  |                           |                          |                           |
| A 1 an au maximum à l'origine                                 |                  |                           |                          |                           |
| A plus de 1 an à l'origine                                    | 477 889          | 121 134                   | 356 754                  |                           |
| Emprunts et dettes financières divers                         |                  |                           |                          |                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                      | 68 668           | 68 668                    |                          |                           |
| Personnel et comptes rattachés                                | 71 516           | 71 516                    |                          |                           |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux                 | 111 452          | 111 452                   |                          |                           |
| Impôts sur les bénéfices                                      | 6 463            | 6 463                     |                          |                           |
| Taxes sur la valeur ajoutée                                   | 54 306           | 54 306                    |                          |                           |
| Autres impôts, taxes et assimilés                             | 11 268           | 11 268                    |                          |                           |
| Groupe et associés                                            | 1 250            | 1 250                     |                          |                           |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés               |                  |                           |                          |                           |
| Autres dettes                                                 | 4 973 903        | 4 973 903                 |                          |                           |
| Produits constatés d'avance                                   |                  |                           |                          |                           |
| <b>Total</b>                                                  | <b>5 419 960</b> | <b>5 419 960</b>          | <b>356 754</b>           | <b>0</b>                  |
| Emprunt souscrits en cours d'exercice                         | 12 910           |                           |                          |                           |
| Emprunts remboursés sur l'exercice                            | 141 743          |                           |                          |                           |
| Emprunts dettes associés (personnes physiques)                |                  |                           |                          |                           |

### 3.3. Capitaux propres

#### 3.3.1. Composition du capital social

Capital social d'un montant de 8 416 €uros décomposé en 526 parts d'une valeur nominale de 16 €uros.

|                                                           | Nombre | Valeur nominale |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------|
| Titres composant le capital social au début de l'exercice | 500    | 16              |
| Titre émis pendant l'exercice                             | 26     | 16              |
| Titres remboursés pendant l'exercice                      |        |                 |
| Titres composant le capital social la fin de l'exercice   | 526    | 16              |

#### 3.3.2. Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 24/06/2022.

|                                          | Montant       |
|------------------------------------------|---------------|
| Report à nouveau de l'exercice précédent |               |
| Résultat de l'exercice précédent         | 77 472        |
| Prélèvement sur les réserves             |               |
| <b>Total des origines</b>                | <b>77 472</b> |
| Affectations aux réserves                | 77 472        |
| Distributions                            |               |
| Autres répartitions                      |               |
| Report nouveau                           |               |
| <b>Total des affectations</b>            | <b>77 472</b> |

### 3.4. Charges à payer et produits à recevoir

#### 3.4.1. Charges à payer

|                                                        | Montant        |
|--------------------------------------------------------|----------------|
| Emprunts obligataires convertibles                     |                |
| Autres emprunts obligataires                           |                |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |                |
| Emprunts et dettes financières divers                  |                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 1 925          |
| Dettes fiscales et sociales                            | 104 252        |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |                |
| Autres dettes                                          |                |
| <b>Total</b>                                           | <b>106 177</b> |

### **3.4.2. Produits à recevoir**

|                                          | Montant       |
|------------------------------------------|---------------|
| Créances rattachées à des participations |               |
| Autres immobilisations financières       |               |
| Créances clients et comptes rattachés    | 24 254        |
| Autres créances                          | 6 066         |
| Disponibilités                           |               |
| <b>Total</b>                             | <b>30 319</b> |

### **3.5. Comptes de régularisation**

#### **3.5.1. Charges et produits constatés d'avance**

|                         | Montant       |
|-------------------------|---------------|
| Charges d'exploitations | 15 704        |
| Charges financières     |               |
| Charges exceptionnelles |               |
| <b>Total</b>            | <b>15 704</b> |

#### 4 - Notes sur le compte de résultat

##### 4.1. Résultat financier

|                                                                          | N              | N-1            |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Produits financiers de participation                                     |                |                |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé |                |                |
| Autres intérêts et produits assimilés                                    |                | 2 783          |
| Reprise sur provisions et transfert de charge                            |                |                |
| Différence positive de change                                            |                |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement            |                |                |
| <b>Total des produits financiers</b>                                     |                | <b>2 783</b>   |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                   |                |                |
| Intérêts et charges assimilées                                           | 7 460          | 8 610          |
| Différences négatives de change                                          |                |                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement           |                |                |
| <b>Total des charges financières</b>                                     | <b>7 460</b>   | <b>8 610</b>   |
|                                                                          |                |                |
| <b>Résultat financier</b>                                                | <b>- 7 460</b> | <b>- 5 827</b> |

##### 4.2. Charges et produits exceptionnels

###### 4.2.1. Résultat exceptionnel

|                                                            | N            | N-1            |
|------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestions          |              |                |
| Produits exceptionnels sur opération en capital            | 1 917        | 75             |
| Reprise sur provisions et transferts de charge             |              |                |
| <b>Total des produits exceptionnels</b>                    | <b>1 917</b> | <b>75</b>      |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          | 233          | 105            |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          |              | 4 515          |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions |              |                |
| <b>Total des charges exceptionnelles</b>                   | <b>233</b>   | <b>4 620</b>   |
|                                                            |              |                |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                               | <b>1 684</b> | <b>- 4 545</b> |



## **5 - Autres informations**

### ***5.1. Evènements postérieurs à la clôture***

Néant.

### ***5.2. Droit Individuel à la Formation***

La loi du 4 mai 2004 ouvre, sous certaines conditions, pour les salariés des entreprises françaises un droit à formation d'une durée de 20 heures minimum par an cumulable sur une période de 6 ans. Les dépenses engagées dans le cadre de ce droit individuel à la formation (D.I.F.) sont considérées comme des charges de la période et ne donnent pas lieu à comptabilisation d'une provision sauf situation exceptionnelle.

**PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DE  
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE  
Du 07 juillet 2023**



L'an deux mille vingt trois  
Le 7 juillet,  
A 14h00 heures,

Les associés de la SARL 4'IMMO société à responsabilité limitée au capital de 8 416 euros, divisé en 526 parts de 16 euros chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, au 21 rue du Calvaire à NANTES, sur convocation de la gérance.

Il est établi une feuille de présence signée par les associés présents et les mandataires des associés représentés en entrant en séance.

Sont présents et représentés :

Madame BROSSET - IZQUIERDO Pauline possédant 26 parts  
Mademoiselle PENNANEC'H Carole, possédant 100 parts.  
Monsieur PENNANEC'H Thierry ès qualité gérant de la société OTAMO Investissement, possédant 400 parts.

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tel, la totalité des parts sociales composant le capital de la Société.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée est présidée par Monsieur PENNANEC'H Thierry, gérant.

Le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

- Lecture du rapport de gestion établi par la gérance,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2022. Et quitus à la gérance,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 223-19 du Code de commerce, et décision à cet égard,

- Rémunération du gérant,

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- La feuille de présence,
- L'inventaire et les comptes annuels arrêtés au 31/12/2022,
- Le rapport de gestion établi par la gérance,
- Le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 223-19 du Code de commerce,
- Le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé avant de donner lecture à l'Assemblée du rapport de gestion et du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de commerce, établis par la gérance.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président mets successivement aux voix les résolutions suivantes :

## PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31/12/2022, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, elle donne à la gérance quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31/12/2022,

Cette résolution, mise aux voix, recueille :

Voix pour : 526

Voix contre : /

Abstention : /

En conséquence, cette résolution est adoptée.

## DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition de la gérance et décide d'affecter le bénéfice de 100 962 euros de l'exercice de la manière suivante :

|                                        |              |
|----------------------------------------|--------------|
| Bénéfice de l'exercice                 | 100 962.00 € |
| Absorption des pertes antérieures      | 0.00 €       |
| A la réserve légale                    | 41.60 €      |
| Autre réserve                          | 100 920.40€  |
| <br>Solde                              | <br>00.00 €  |
| <br>A titre de dividendes aux associés | <br>00.00 €  |
| Soit 0 euros par part                  |              |

En conséquence, chaque part se verra attribuer un dividende de 0 euros.

Ce dividende sera mis en paiement à compter de ce jour et au plus tard le 30 septembre 2023, sous déduction pour les associés personnes physiques des prélèvements sociaux.

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts, il est également précisé que les revenus distribués ci-dessus sont tous éligibles à l'abattement de 40 % mentionné à l'article 158-3-2° du même code.

L'assemblée générale, pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code général des impôts, rappelle les dividendes distribués au cours des 3 derniers exercices : sur l'exercice arrêté au

31/12/2019 : 45 800 €

31/12/2020 : 0 €

31/12/2021 : 0 €

Cette résolution, mise aux voix, recueille :  
Voix pour : 526  
Voix contre : /  
Abstention : /  
En conséquence, cette résolution est adoptée.

### TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.223-19 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, approuve la rémunération de Mr PENNANEC'H Thierry Gérant pour l'exercice clos le 31/12/2022.

La société prend à sa charge les cotisations personnelles de Monsieur PENNANEC'H Thierry qui s'élèvent à un montant de 59 023 € pour l'exercice clos le 31/12/2022.

De plus, il a droit au remboursement de ses frais de déplacement et de représentation, sur présentation de justificatifs.

Cette résolution, mise aux voix, recueille :  
Voix pour : 526  
Voix contre : /  
Abstention : /  
En conséquence, cette résolution est adoptée.

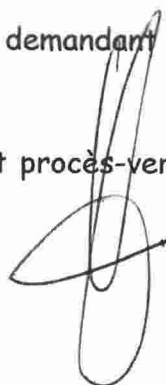
### QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe la rémunération nette du Gérant à 111 000 Euros par an.

Cette résolution, mise aux voix, recueille :  
Voix pour : 526  
Voix contre : 0  
Abstention : /  
En conséquence, cette résolution est adoptée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par le gérant.



**RAPPORT DE GESTION**  
De la gérance à l'Assemblée Générale  
Ordinaire Annuelle du 07/07/2023



Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31/12/2022 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

**ACTIVITE DE LA SOCIETE :**

- Situation et évolution de l'activité de la société au cours de l'exercice.

Durant l'exercice clos le 31/12/2022, l'activité de la société a été satisfaisante.

- Évolution prévisible et perspectives d'avenir.

Les objectifs pour l'exercice ouvert le 01/01/2023 sont de poursuivre l'évolution du chiffre d'affaires.

- Évènements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice.

Depuis le 31/12/2022, date de la clôture de l'exercice, la survenance d'aucun événement important n'est à signaler.

Au cours de l'exercice clos le 31/12/2022 le chiffre d'affaires s'est élevé à **2 376 741 euros**. (2 320 323 € en 2021).

Le montant des traitements et salaires s'élève à **1 274 945 euros**. (1 224 827 € en 2021).

Le montant des cotisations sociales et avantages sociaux s'élève à **327 733 euros**. (362 434 € en 2021).

L'effectif salarié moyen s'élève à 32.88 (32.77 en 2021).

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint un total **2 366 972 euros** (2 333 173 euros en 2021).

Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de - 7460 euros des produits et frais financiers, il s'établit à **127 346 euros**. (104 310 € en 2021)

Après prise en compte :

- Du résultat exceptionnel de **1684 euros**, (-4545 € en 2021)

L'exercice clos le 31/12/2022 se traduit par un bénéfice de **100 962 euros**. (77 472 en 2021)

Il est précisé que l'entreprise a acquitté des charges non déductibles pour 233 euros. (105 € en 2021)

- Proposition d'affectation du résultat.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) tels qu'ils vous sont présentés et qui vous font apparaître un bénéfice de **100 962 euros**.

Nous vous proposons également de bien vouloir approuver l'affectation suivante :

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Bénéfice de l'exercice            | 100 962.00 € |
| Absorption des pertes antérieures | 0.00 €       |
| A la réserve légale               | 41,60 €      |
| Autres Réserves                   | 100 920.40 € |

Solde 00,00 €

A titre de dividendes aux associés 00,00 €

Soit 0 euros par part.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la société seraient de **908 345** euros.

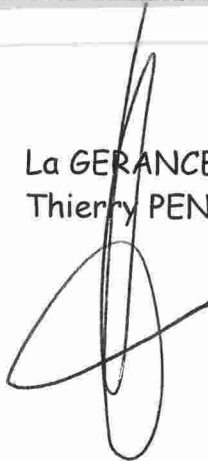
- Rémunération du gérant

Nous vous proposons aussi de bien vouloir fixer la rémunération du gérant.

Nous allons par ailleurs vous présenter notre rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 233-19 du Code de commerce.

Nous vous invitons à adopter le texte des résolutions qui sont soumises à votre vote.

La GERANCE  
Thierry PENNANEC'H







gestion locative - syndic de copropriété - location - transaction

Monsieur le Greffier  
Du Tribunal de Commerce  
De NANTES  
2 bis quai François Mitterrand  
44200 NANTES

Le 18 juillet 2023

Réf. : Dépôt des comptes annuels

LRAR 1A 1735 7372 957

Monsieur le Greffier,

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli, aux fins de dépôt au greffe, les documents suivants en double exemplaire, savoir :

Les comptes annuels de la Société (bilan, compte de résultat et annexe) pour l'exercice clos le 31/12/2022

Le rapport de gestion (contenant la proposition d'affectation du résultat) présenté à l'assemblée

La résolution d'affectation du résultat votée par l'assemblée,

Vous trouverez aussi un chèque bancaire pour le règlement des frais de dépôt de 15,02  
€uros.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Greffier, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Gérant,