

SAS AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

801 AVENUE DES CHAMPS BLANCS  
BAT C - 3 EME ETAGE  
35510 CESSON SEVIGNE

## COMPTES ANNUELS

Certifiés conformes

*Alexandre ANDRE*

✓ Certified by  yousign

***CABINET PANNETIER BECEL MORIO***  
*2 RUE EDISON*

*35530 NOYAL SUR VILAINE*

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                   | Exercice N 31/03/2023 12 |             |           | Exercice N-1<br>31/03/2022 6 | Ecart N / N-1 |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|------------------------------|---------------|--------|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total     |                              | Euros         | %      |
| <b>Produits d'exploitation (1)</b>                                                |                          |             |           |                              |               |        |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |           |                              |               |        |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |           |                              |               |        |
| Production vendue de services                                                     | 1 542 686                |             | 1 542 686 | 511 356                      | 1 031 330     | 201.69 |
| <b>Chiffre d'affaires NET</b>                                                     | 1 542 686                |             | 1 542 686 | 511 356                      | 1 031 330     | 201.69 |
| Production stockée                                                                |                          |             |           |                              |               |        |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |           |                              |               |        |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             | 5 333     |                              | 5 333         |        |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             | 12 479    | 4 276                        | 8 202         | 191.80 |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 10        | 204                          | -194          | -95.30 |
| <b>Total des Produits d'exploitation (I)</b>                                      |                          |             | 1 560 507 | 515 836                      | 1 044 671     | 202.52 |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                                 |                          |             |           |                              |               |        |
| Achats de marchandises                                                            |                          |             |           |                              |               |        |
| Variation de stock (marchandises)                                                 |                          |             |           |                              |               |        |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements                         |                          |             |           |                              |               |        |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)              |                          |             |           |                              |               |        |
| Autres achats et charges externes *                                               |                          |             | 833 996   | 280 293                      | 553 702       | 197.54 |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 15 070    | 888                          | 14 182        | NS     |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             | 435 225   | 152 036                      | 283 189       | 186.26 |
| Charges sociales                                                                  |                          |             | 173 649   | 62 636                       | 111 014       | 177.24 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |           |                              |               |        |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 19 870    | 8 944                        | 10 926        | 122.16 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             | 48 014    |                              | 48 014        |        |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                              |               |        |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |           |                              |               |        |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 20        | 2                            | 17            | 770.67 |
| <b>Total des Charges d'exploitation (II)</b>                                      |                          |             | 1 525 844 | 504 799                      | 1 021 045     | 202.27 |
| <b>1 - Résultat d'exploitation (I-II)</b>                                         |                          |             | 34 663    | 11 037                       | 23 626        | 214.06 |
| <b>Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun</b>                    |                          |             |           |                              |               |        |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                                       |                          |             |           |                              |               |        |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                                        |                          |             |           |                              |               |        |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                              | Exercice N    | Exercice N-1 | Ecart N / N-1 |        |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------|
|                                                                              | 31/03/2023 12 | 31/03/2022 6 | Euros         | %      |
| <b>Produits financiers</b>                                                   |               |              |               |        |
| Produits financiers de participations (3)                                    | 151           |              | 151           |        |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |               |              |               |        |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    |               |              |               |        |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |               |              |               |        |
| Différences positives de change                                              |               |              |               |        |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |               |              |               |        |
| <b>Total V</b>                                                               | 151           |              | 151           |        |
| <b>Charges financières</b>                                                   |               |              |               |        |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |               |              |               |        |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                           | 13 227        | 270          | 12 957        | NS     |
| Différences négatives de change                                              |               |              |               |        |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |               |              |               |        |
| <b>Total VI</b>                                                              | 13 227        | 270          | 12 957        | NS     |
| <b>2. Résultat financier (V-VI)</b>                                          | -13 076       | -270         | -12 806       | NS     |
| <b>3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>                   | 21 588        | 10 767       | 10 820        | 100.49 |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                                |               |              |               |        |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |               |              |               |        |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |               |              |               |        |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |               |              |               |        |
| <b>Total VII</b>                                                             |               |              |               |        |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                               |               |              |               |        |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |               |              |               |        |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            |               |              |               |        |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |               |              |               |        |
| <b>Total VIII</b>                                                            |               |              |               |        |
| <b>4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)</b>                                   |               |              |               |        |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |               |              |               |        |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 | 5 836         | 3 198        | 2 638         | 82.49  |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                                      | 1 560 659     | 515 836      | 1 044 823     | 202.55 |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                                | 1 544 907     | 508 267      | 1 036 640     | 203.96 |
| <b>5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)</b>         | 15 752        | 7 569        | 8 182         | 108.10 |

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

2 635

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Mission de présentation - Voir le rapport d'Expert Comptable

CABINET PANNETIER BECEL MORIO

# AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée au capital de 400.000 €  
801 avenue des Champs Blancs – Bât. C – 3<sup>ème</sup> étage  
35510 – CESSON-SEVIGNE  
850 614 223 RCS RENNES

## AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 MARS 2023

### PROJET D'AFFECTATION

L'Associée Unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos, soit un bénéfice de 15.751,60 €, en totalité au poste « réserve légale ».

L'Associée Unique prend acte qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

### DECISION D'AFFECTATION

L'Associée Unique décide d'affecter le résultat de l'exercice clos, soit un bénéfice de 15.751,60 €, en totalité au poste « réserve légale ».

L'Associée Unique prend acte qu'il n'a été procédé à aucune distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

### LE PRESIDENT

*Monsieur Alexandre ANDRE*

*Alexandre ANDRE*

✓ Certified by  yousign

SAS AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

801 AVENUE DES CHAMPS BLANCS  
BAT C - 3 EME ETAGE  
35510 CESSON SEVIGNE

## COMPTES ANNUELS

Certifiés conformes

*Alexandre ANDRE*

✓ Certified by  yousign

***CABINET PANNETIER BECEL MORIO***  
*2 RUE EDISON*

*35530 NOYAL SUR VILAINE*

**BILAN ACTIF**

| ACTIF                                   |                                                 | Exercice N<br>31/03/2023 12 |                                                   |           | Exercice N-1<br>31/03/2022 6 | Ecart N / N-1 |         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------|---------|
|                                         |                                                 | Brut                        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net       | Net                          | Euros         | %       |
|                                         | Capital souscrit non appelé (I)                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| ACTIF IMMOBILISÉ                        | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Frais d'établissement                           |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Frais de développement                          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Concessions, brevets et droits similaires       | 81 391                      | 39 373                                            | 42 018    | 57 568                       | -15 550       | -27.01  |
|                                         | Fonds commercial (1)                            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Autres immobilisations incorporelles            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Terrains                                        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Constructions                                   |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Installations techniques, matériel et outillage |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Autres immobilisations corporelles              | 15 704                      | 7 484                                             | 8 220     | 5 239                        | 2 980         | 56.88   |
|                                         | Immobilisations en cours                        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Participations mises en équivalence             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Autres participations                           | 284 620                     | 48 014                                            | 236 606   | 2 200                        | 234 406       | NS      |
|                                         | Créances rattachées à des participations        | 701 361                     |                                                   | 701 361   |                              | 701 361       |         |
|                                         | Autres titres immobilisés                       |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Prêts                                           |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Autres immobilisations financières              |                             |                                                   |           | 1 739                        | -1 739        | -100.00 |
|                                         | <b>Total II</b>                                 | 1 083 076                   | 94 871                                            | 988 204   | 66 746                       | 921 459       | NS      |
| ACTIF CIRCULANT                         | <b>Stocks et en cours</b>                       |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Matières premières, approvisionnements          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | En-cours de production de biens                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | En-cours de production de services              |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Produits intermédiaires et finis                |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Marchandises                                    |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Avances et acomptes versés sur commandes        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | <b>Créances (3)</b>                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Clients et comptes rattachés                    | 123 603                     |                                                   | 123 603   | 403 034                      | -279 431      | -69.33  |
|                                         | Autres créances                                 | 46 757                      |                                                   | 46 757    | 105 984                      | -59 227       | -55.88  |
| Comptes de Régularisation               | Capital souscrit - appelé, non versé            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Valeurs mobilières de placement                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Disponibilités                                  | 240 395                     |                                                   | 240 395   | 159 421                      | 80 974        | 50.79   |
|                                         | Charges constatées d'avance (3)                 | 42 384                      |                                                   | 42 384    | 98 186                       | -55 802       | -56.83  |
|                                         | <b>Total III</b>                                | 453 139                     |                                                   | 453 139   | 766 625                      | -313 486      | -40.89  |
|                                         | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| Comptes de Régularisation               | Primes de remboursement des obligations (V)     |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                         | Ecarts de conversion actif (VI)                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)</b> |                                                 | 1 536 214                   | 94 871                                            | 1 441 343 | 833 371                      | 607 972       | 72.95   |

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

701 361

## BILAN PASSIF

| PASSIF                       |                                                                                                    | Exercice N<br>31/03/2023 12 | Exercice N-1<br>31/03/2022 6 | Ecart N / N-1 |        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|--------|
|                              |                                                                                                    |                             |                              | Euros         | %      |
| CAPITAUX<br>PROPRES          | Capital (Dont versé : 400 000 )<br>Primes d'émission, de fusion, d'apport<br>Ecart de réévaluation | 400 000                     | 400 000                      |               |        |
|                              | <b>Réserves</b>                                                                                    |                             |                              |               |        |
|                              | Réserve légale                                                                                     | 11 569                      | 4 000                        | 7 569         | 189.23 |
|                              | Réserves statutaires ou contractuelles                                                             |                             |                              |               |        |
|                              | Réserves réglementées                                                                              |                             |                              |               |        |
|                              | Autres réserves                                                                                    | 4 716                       | 4 716                        |               |        |
|                              | Report à nouveau                                                                                   |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)</b>                                                  | 15 752                      | 7 569                        | 8 182         | 108.10 |
|                              | Subventions d'investissement<br>Provisions réglementées                                            |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Total I</b>                                                                                     | 432 037                     | 416 285                      | 15 752        | 3.78   |
| AUTRES<br>FONDS<br>PROPRES   | Produit des émissions de titres participatifs<br>Avances conditionnées                             |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Total II</b>                                                                                    |                             |                              |               |        |
| PROVISIONS                   | Provisions pour risques<br>Provisions pour charges                                                 |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Total III</b>                                                                                   |                             |                              |               |        |
| DETTES (1)                   | <b>Dettes financières</b>                                                                          |                             |                              |               |        |
|                              | Emprunts obligataires convertibles                                                                 |                             |                              |               |        |
|                              | Autres emprunts obligataires                                                                       |                             |                              |               |        |
|                              | Emprunts auprès d'établissements de crédit                                                         |                             |                              |               |        |
|                              | Concours bancaires courants                                                                        |                             |                              |               |        |
|                              | Emprunts et dettes financières diverses                                                            | 726 028                     | 24 748                       | 701 280       | NS     |
|                              | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                   |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Dettes d'exploitation</b>                                                                       |                             |                              |               |        |
|                              | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                           | 144 454                     | 280 305                      | -135 851      | -48.47 |
|                              | Dettes fiscales et sociales                                                                        | 138 624                     | 112 032                      | 26 592        | 23.74  |
|                              | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                    |                             |                              |               |        |
|                              | Autres dettes                                                                                      | 200                         |                              | 200           |        |
|                              |                                                                                                    |                             |                              |               |        |
| Comptes de<br>Régularisation | Produits constatés d'avance (1)                                                                    |                             |                              |               |        |
|                              | <b>Total IV</b>                                                                                    | 1 009 306                   | 417 086                      | 592 221       | 141.99 |
|                              | Ecart de conversion passif (V)                                                                     |                             |                              |               |        |
|                              | <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)</b>                                                               | 1 441 343                   | 833 371                      | 607 972       | 72.95  |

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

1 009 306

417 086

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a été agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille à compter du 11/01/2022.

L'exercice clos au 31 mars 2023 est un exercice de 12 mois contre 6 mois pour l'exercice clos au 31 mars 2022.

Au cours de l'exercice, AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a pris des participations dans de nombreuses SCI.

Création d'un fond coté OPPCI LOG & ACTI REGIONS le 11 juillet 2022 pour une souscription à hauteur de 281 K€.

Mission exceptionnelle d'accompagnement à la vente de deux ensembles immobiliers à Serris générant une activité sur l'exercice de 400 K€ ;

Les comptes clos le 31 mars 2023 sont sans conséquence vis-à-vis de la situation en Ukraine.

NEANT

### - REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

### - COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

#### Etat des immobilisations

|                                                     | Valeur brute<br>début<br>d'exercice | Augmentations |              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                     |                                     | Réévaluations | Acquisitions |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL | 80 821                              |               | 570          |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier        | 8 973                               |               | 6 731        |
| TOTAL                                               | 8 973                               |               | 6 731        |
| Autres participations                               | 2 200                               |               | 983 781      |
| Prêts, autres immobilisations financières           | 1 739                               |               |              |
| TOTAL                                               | 3 939                               |               | 983 781      |
| TOTAL GENERAL                                       | 93 733                              |               | 991 082      |

|                                              | Diminutions   |          | Valeur brute<br>en fin<br>d'exercice | Réévaluation<br>Valeur d'origine<br>fin exercice |
|----------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                              | Poste à Poste | Cessions |                                      |                                                  |
| Autres immobilisations incorporelles TOTAL   |               |          | 81 391                               |                                                  |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier |               |          | 15 704                               |                                                  |
| TOTAL                                        |               |          | 15 704                               |                                                  |
| Autres participations                        |               | -0       | 985 981                              |                                                  |
| Prêts, autres immobilisations financières    |               | 1 739    |                                      |                                                  |
| TOTAL                                        |               | 1 739    | 985 981                              |                                                  |
| TOTAL GENERAL                                |               | 1 739    | 1 083 076                            |                                                  |

#### Etat des amortissements

| Situations et mouvements de l'exercice       | Montant début<br>d'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>Reprises | Montant fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Autres immobilisations incorporelles TOTAL   | 23 253                      | 16 120                     |                         | 39 373                    |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | 3 734                       | 3 750                      |                         | 7 484                     |
| TOTAL                                        | 3 734                       | 3 750                      |                         | 7 484                     |
| TOTAL GENERAL                                | 26 987                      | 19 870                     |                         | 46 857                    |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

| Ventilation des dotations<br>de l'exercice | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels | Amortissements dérogatoires |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                            |                             |                              |                                 | Dotations                   | Reprises |
| Autres immob.incorporelles TOTAL           | 16 120                      |                              |                                 |                             |          |
| Matériel de bureau informatique mobilier   | 3 750                       |                              |                                 |                             |          |
| TOTAL                                      | 3 750                       |                              |                                 |                             |          |
| TOTAL GENERAL                              | 19 870                      |                              |                                 |                             |          |

### Etat des provisions

| Provisions pour dépréciation                      | Montant début<br>d'exercice | Augmentations<br>Dotations | Diminutions<br>Montants<br>utilisés | Diminutions<br>Montants non<br>utilisés | Montant fin<br>d'exercice |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Sur titres de participation                       |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| TOTAL                                             |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| TOTAL GENERAL                                     |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| <b>Dont dotations et reprises<br/>financières</b> |                             | 48 014                     |                                     |                                         |                           |

### Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances                             | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|
| Créances rattachées à des participations      | 701 361      | 701 361        |               |
| Autres créances clients                       | 123 603      | 123 603        |               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 667          | 667            |               |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 25 248       | 25 248         |               |
| Débiteurs divers                              | 20 843       | 20 843         |               |
| Charges constatées d'avance                   | 42 384       | 42 384         |               |
| TOTAL                                         | 914 106      | 914 106        |               |

| Etat des dettes                               | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Emprunts et dettes financières divers         | 26 028       | 26 028         |              |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés             | 144 454      | 144 454        |              |                 |
| Personnel et comptes rattachés                | 57 371       | 57 371         |              |                 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 46 570       | 46 570         |              |                 |
| Impôts sur les bénéfices                      | 5 836        | 5 836          |              |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 24 200       | 24 200         |              |                 |
| Autres impôts taxes et assimilés              | 4 647        | 4 647          |              |                 |
| Groupe et associés                            | 700 000      | 700 000        |              |                 |
| Autres dettes                                 | 200          | 200            |              |                 |
| TOTAL                                         | 1 009 306    | 1 009 306      |              |                 |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### **Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

| Différentes catégories de titres | Valeurs<br>nominales<br>en euros | Nombre de titres |       |            |        |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-------|------------|--------|
|                                  |                                  | Au début         | Créés | Remboursés | En fin |
| PARTS SOCIALES                   | 10.0000                          | 40 000           |       |            | 40 000 |

### **Evaluation des immobilisations corporelles**

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

### **Evaluation des amortissements**

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

| Catégorie                   | Mode     | Durée       |
|-----------------------------|----------|-------------|
| Constructions               | Linéaire | 10 à 50 ans |
| Agencements et aménagements | Linéaire | 10 à 20 ans |
| Installations techniques    | Linéaire | 5 à 10 ans  |
| Matériels et outillages     | Linéaire | 5 à 10 ans  |
| Matériel de transport       | Linéaire | 3 à 5 ans   |
| Matériel de bureau          | Linéaire | 3 à 10 ans  |
| Mobilier                    | Linéaire | 5 à 10 ans  |

### **Titres immobilisés**

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Une dépréciation est éventuellement constituée pour ramener la valeur d'acquisition à la valeur d'utilité, appréciée notamment par rapport à la valeur intrinsèque, ou à la valeur de rendement. Dans le cas où notre société déciderait d'effectuer une cession de titres, et que la valeur comptable de ces derniers soit supérieure à la valeur de marché, une dépréciation complémentaire serait passée afin de s'aligner à la valeur des titres.

Des provisions pour risques peuvent être constituées si la société estime que son engagement est supérieur aux actifs détenus ou s'il existe un risque sur certaines participations qui ne se matérialisera pas nécessairement par une perte d'actif."

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### Créances immobilisées

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.  
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### Produits à recevoir

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Créances clients et comptes rattachés                                    | 80 474  |
| Autres créances                                                          | 667     |
| Total                                                                    | 81 141  |

### Charges à payer

| Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Montant |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 40 348  |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 81 342  |
| Total                                                                  | 121 690 |

### Charges et produits constatés d'avance

| Charges constatées d'avance | Montant |
|-----------------------------|---------|
| Charges d'exploitation      | 42 384  |
| Total                       | 42 384  |

### Variation des capitaux propres

|                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations                        | 416 285 |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N                                            | 416 285 |
| <b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>                 |         |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs                    | 416 285 |
| <b>Variation en cours d'exercice</b>                                                      |         |
| Variation des primes, réserves, report à nouveau                                          | 7 569   |
| Autres variations                                                                         | 8 193   |
| Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO                            | 432 047 |
| <b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>                             | 15 762  |
| <b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b> | 15 762  |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### **Engagement en matière de pensions et retraites**

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.  
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.  
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

L'effectif au 31 mars 2023 s'élève à neuf personnes.

SAS AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT  
35510 CESSON SEVIGNE

Page: 12

- AALTIMO3



Le Ouessant – Bâtiment 3A  
9 rue Maurice Fabre  
35000 Rennes

## AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance

Siège social : 61, rue Henri Regnault 92075 Paris La Défense Cedex

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

## AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

Société par actions simplifiée

RCS Rennes 850 614 223

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 mars 2023

A l'associé unique de la société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT,

## Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 mars 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

## Fondement de l'opinion

### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « Règles et Méthodes comptables » de l'annexe des comptes annuels qui expose le fait que l'exercice clos au 31 mars 2023 est d'une durée de 12 mois contre un exercice clos au 31 mars 2022 était un exercice d'une durée de 6 mois.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Tel qu'indiqué dans la partie « Titres immobilisés » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les titres de participation et les autres titres immobilisés sont évalués à leur coût d'acquisition. A la date d'arrêté des comptes, ils sont dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle lorsque celle-ci est inférieure au coût historique. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes utilisées pour l'évaluation de la valeur d'inventaire et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou

événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

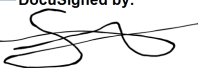
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Nantes,

06 septembre 2023

DocuSigned by:  
  
8DA73F1361944E8...

Ludovic SEVESTRE

05 septembre 2023

DocuSigned by:  
  
2229C4DE26F24D3...

Eve MARTINEAU

801 AVENUE DES CHAMPS BLANCS  
BAT C - 3 EME ETAGE  
35510 CESSON SEVIGNE

## COMPTES ANNUELS

BILAN ACTIF

| ACTIF                            |                                                 | Exercice N<br>31/03/2023 12 |                                                   |           | Exercice N-1<br>31/03/2022 6 | Ecart N / N-1 |         |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------------|---------|
|                                  |                                                 | Brut                        | Amortissements<br>et dépréciations<br>(à déduire) | Net       | Net                          | Euros         | %       |
|                                  | Capital souscrit non appelé (I)                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| ACTIF IMMOBILISÉ                 | <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Frais d'établissement                           |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Frais de développement                          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Concessions, brevets et droits similaires       | 81 391                      | 39 373                                            | 42 018    | 57 568                       | -15 550       | -27.01  |
|                                  | Fonds commercial (1)                            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Autres immobilisations incorporelles            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | <b>Immobilisations corporelles</b>              |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Terrains                                        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Constructions                                   |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Installations techniques, matériel et outillage |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Autres immobilisations corporelles              | 15 704                      | 7 484                                             | 8 220     | 5 239                        | 2 980         | 56.88   |
|                                  | Immobilisations en cours                        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Avances et acomptes                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | <b>Immobilisations financières (2)</b>          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Participations mises en équivalence             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Autres participations                           | 284 620                     | 48 014                                            | 236 606   | 2 200                        | 234 406       | NS      |
|                                  | Créances rattachées à des participations        | 701 361                     |                                                   | 701 361   |                              | 701 361       |         |
|                                  | Autres titres immobilisés                       |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Prêts                                           |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Autres immobilisations financières              |                             |                                                   |           | 1 739                        | -1 739        | -100.00 |
| Total II                         |                                                 | 1 083 076                   | 94 871                                            | 988 204   | 66 746                       | 921 459       | NS      |
| ACTIF CIRCULANT                  | <b>Stocks et en cours</b>                       |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Matières premières, approvisionnements          |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | En-cours de production de biens                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | En-cours de production de services              |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Produits intermédiaires et finis                |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Marchandises                                    |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Avances et acomptes versés sur commandes        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | <b>Créances (3)</b>                             |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Clients et comptes rattachés                    | 123 603                     |                                                   | 123 603   | 403 034                      | -279 431      | -69.33  |
|                                  | Autres créances                                 | 46 757                      |                                                   | 46 757    | 105 984                      | -59 227       | -55.88  |
|                                  | Capital souscrit - appelé, non versé            |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| Comptes de Régularisation        | Valeurs mobilières de placement                 |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Disponibilités                                  | 240 395                     |                                                   | 240 395   | 159 421                      | 80 974        | 50.79   |
|                                  | Charges constatées d'avance (3)                 | 42 384                      |                                                   | 42 384    | 98 186                       | -55 802       | -56.83  |
|                                  | Total III                                       | 453 139                     |                                                   | 453 139   | 766 625                      | -313 486      | -40.89  |
|                                  | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)        |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Primes de remboursement des obligations (V)     |                             |                                                   |           |                              |               |         |
|                                  | Ecart de conversion actif (VI)                  |                             |                                                   |           |                              |               |         |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI) |                                                 | 1 536 214                   | 94 871                                            | 1 441 343 | 833 371                      | 607 972       | 72.95   |

(1) Dont droit au bail  
(2) Dont à moins d'un an  
(3) Dont à plus d'un an

701 361

BILAN PASSIF

| PASSIF                                     |                                                  | Exercice N<br>31/03/2023 12 | Exercice N-1<br>31/03/2022 6 | Ecart N / N-1 |        |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|--------|
|                                            |                                                  |                             |                              | Euros         | %      |
| CAPITAUX PROPRES                           | Capital (Dont versé : 400 000 )                  | 400 000                     | 400 000                      |               |        |
|                                            | Primes d'émission, de fusion, d'apport           |                             |                              |               |        |
|                                            | Ecarts de réévaluation                           |                             |                              |               |        |
|                                            | Réserves                                         |                             |                              |               |        |
|                                            | Réserve légale                                   | 11 569                      | 4 000                        | 7 569         | 189.23 |
|                                            | Réserves statutaires ou contractuelles           |                             |                              |               |        |
|                                            | Réserves réglementées                            |                             |                              |               |        |
|                                            | Autres réserves                                  | 4 716                       | 4 716                        |               |        |
|                                            | Report à nouveau                                 |                             |                              |               |        |
| Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte) |                                                  | 15 752                      | 7 569                        | 8 182         | 108.10 |
| Subventions d'investissement               |                                                  |                             |                              |               |        |
| Provisions réglementées                    |                                                  |                             |                              |               |        |
| Total I                                    |                                                  | 432 037                     | 416 285                      | 15 752        | 3.78   |
| AUTRES FONDS PROPRES                       | Produit des émissions de titres participatifs    |                             |                              |               |        |
|                                            | Avances conditionnées                            |                             |                              |               |        |
| Total II                                   |                                                  |                             |                              |               |        |
| PROVISIONS                                 |                                                  |                             |                              |               |        |
|                                            | Provisions pour risques                          |                             |                              |               |        |
|                                            | Provisions pour charges                          |                             |                              |               |        |
| Total III                                  |                                                  |                             |                              |               |        |
| DETTES (1)                                 | Dettes financières                               |                             |                              |               |        |
|                                            | Emprunts obligataires convertibles               |                             |                              |               |        |
|                                            | Autres emprunts obligataires                     |                             |                              |               |        |
|                                            | Emprunts auprès d'établissements de crédit       |                             |                              |               |        |
|                                            | Concours bancaires courants                      |                             |                              |               |        |
|                                            | Emprunts et dettes financières diverses          | 726 028                     | 24 748                       | 701 280       | NS     |
|                                            | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                             |                              |               |        |
|                                            | Dettes d'exploitation                            |                             |                              |               |        |
|                                            | Dettes fournisseurs et comptes rattachés         | 144 454                     | 280 305                      | -135 851      | -48.47 |
|                                            | Dettes fiscales et sociales                      | 138 624                     | 112 032                      | 26 592        | 23.74  |
| Comptes de Régularisation                  | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés  |                             |                              |               |        |
|                                            | Autres dettes                                    | 200                         |                              | 200           |        |
|                                            | Produits constatés d'avance (1)                  |                             |                              |               |        |
|                                            | Total IV                                         | 1 009 306                   | 417 086                      | 592 221       | 141.99 |
| Ecarts de conversion passif (V)            |                                                  |                             |                              |               |        |
| TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)              |                                                  | 1 441 343                   | 833 371                      | 607 972       | 72.95  |

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                   | Exercice N 31/03/2023 12 |             |           | Exercice N-1 31/03/2022 6 |  | Ecart N / N-1 |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|-----------|---------------------------|--|---------------|--------|
|                                                                                   | France                   | Exportation | Total     |                           |  | Euros         | %      |
| Produits d'exploitation (1)                                                       |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Ventes de marchandises                                                            |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Production vendue de biens                                                        |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Production vendue de services                                                     | 1 542 686                |             | 1 542 686 | 511 356                   |  | 1 031 330     | 201.69 |
| Chiffre d'affaires NET                                                            | 1 542 686                |             | 1 542 686 | 511 356                   |  | 1 031 330     | 201.69 |
| Production stockée                                                                |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Production immobilisée                                                            |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Subventions d'exploitation                                                        |                          |             | 5 333     |                           |  | 5 333         |        |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                          |             | 12 479    | 4 276                     |  | 8 202         | 191.80 |
| Autres produits                                                                   |                          |             | 10        | 204                       |  | -194          | -95.30 |
| Total des Produits d'exploitation (I)                                             |                          |             | 1 560 507 | 515 836                   |  | 1 044 671     | 202.52 |
| Charges d'exploitation (2)                                                        |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Achats de marchandises                                                            |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Variation de stock (marchandises)                                                 |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements                         |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)              |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Autres achats et charges externes *                                               |                          |             | 833 996   | 280 293                   |  | 553 702       | 197.54 |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                          |             | 15 070    | 888                       |  | 14 182        | NS     |
| Salaires et traitements                                                           |                          |             | 435 225   | 152 036                   |  | 283 189       | 186.26 |
| Charges sociales                                                                  |                          |             | 173 649   | 62 636                    |  | 111 014       | 177.24 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                                     |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                          |             | 19 870    | 8 944                     |  | 10 926        | 122.16 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                          |             | 48 014    |                           |  | 48 014        |        |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Dotations aux provisions                                                          |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Autres charges                                                                    |                          |             | 20        | 2                         |  | 17            | 770.67 |
| Total des Charges d'exploitation (II)                                             |                          |             | 1 525 844 | 504 799                   |  | 1 021 045     | 202.27 |
| 1 - Résultat d'exploitation (I-II)                                                |                          |             | 34 663    | 11 037                    |  | 23 626        | 214.06 |
| Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun                           |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III)                                       |                          |             |           |                           |  |               |        |
| Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)                                        |                          |             |           |                           |  |               |        |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs  
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

|                                                                              | Exercice N |           | Exercice N-1 |         | Ecart N / N-1 |        |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|--------------|---------|---------------|--------|
|                                                                              | 31/03/2023 | 12        | 31/03/2022   | 6       | Euros         | %      |
| Produits financiers                                                          |            |           |              |         |               |        |
| Produits financiers de participations (3)                                    |            | 151       |              |         | 151           |        |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) |            |           |              |         |               |        |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                                    |            |           |              |         |               |        |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |            |           |              |         |               |        |
| Différences positives de change                                              |            |           |              |         |               |        |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                |            |           |              |         |               |        |
| Total V                                                                      |            | 151       |              |         | 151           |        |
| Charges financières                                                          |            |           |              |         |               |        |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |            |           |              |         |               |        |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                           |            | 13 227    |              | 270     | 12 957        | NS     |
| Différences négatives de change                                              |            |           |              |         |               |        |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement               |            |           |              |         |               |        |
| Total VI                                                                     |            | 13 227    |              | 270     | 12 957        | NS     |
| 2. Résultat financier (V-VI)                                                 |            | -13 076   |              | -270    | -12 806       | NS     |
| 3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)                          |            | 21 588    |              | 10 767  | 10 820        | 100.49 |
| Produits exceptionnels                                                       |            |           |              |         |               |        |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                             |            |           |              |         |               |        |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                             |            |           |              |         |               |        |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges              |            |           |              |         |               |        |
| Total VII                                                                    |            |           |              |         |               |        |
| Charges exceptionnelles                                                      |            |           |              |         |               |        |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                            |            |           |              |         |               |        |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                            |            |           |              |         |               |        |
| Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions                    |            |           |              |         |               |        |
| Total VIII                                                                   |            |           |              |         |               |        |
| 4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)                                          |            |           |              |         |               |        |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)                |            |           |              |         |               |        |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                                 |            | 5 836     |              | 3 198   | 2 638         | 82.49  |
| Total des produits (I+III+V+VII)                                             |            | 1 560 659 |              | 515 836 | 1 044 823     | 202.55 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)                                       |            | 1 544 907 |              | 508 267 | 1 036 640     | 203.96 |
| 5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)                |            | 15 752    |              | 7 569   | 8 182         | 108.10 |

\* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier  
: Redevance de crédit bail immobilier  
(3) Dont produits concernant les entreprises liées  
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

## **ANNEXE**

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### **FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE**

La société AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a été agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille à compter du 11/01/2022.

L'exercice clos au 31 mars 2023 est un exercice de 12 mois contre 6 mois pour l'exercice clos au 31 mars 2022.

Au cours de l'exercice, AALTO REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT a pris des participations dans de nombreuses SCI.

Création d'un fond coté OPPCI LOG & ACTI REGIONS le 11 juillet 2022 pour une souscription à hauteur de 281 K€.

Mission exceptionnelle d'accompagnement à la vente de deux ensembles immobiliers à Serris générant une activité sur l'exercice de 400 K€ ;

Les comptes clos le 31 mars 2023 sont sans conséquence vis-à-vis de la situation en Ukraine.

### **FAITS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLÔTURE**

NEANT

### **- REGLES ET METHODES COMPTABLES -**

(PCG Art. 831-1/1)

#### **Principes et conventions générales**

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### **Permanence des méthodes**

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Ces comptes annuels sont élaborés et présentés dans le respect des principes comptables de prudence, d'indépendance des exercices et de continuité d'exploitation.

### **- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -**

#### **Etat des immobilisations**

|                                                     | Valeur brute<br>début<br>d'exercice | Augmentations |              |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                     |                                     | Réévaluations | Acquisitions |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles TOTAL | 80 821                              |               | 570          |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier        | 8 973                               |               | 6 731        |
| TOTAL                                               | 8 973                               |               | 6 731        |
| Autres participations                               | 2 200                               |               | 983 781      |
| Prêts, autres immobilisations financières           | 1 739                               |               |              |
| TOTAL                                               | 3 939                               |               | 983 781      |
| TOTAL GENERAL                                       | 93 733                              |               | 991 082      |

|                                              | Diminutions   |          | Valeur brute<br>en fin<br>d'exercice | Réévaluation<br>Valeur d'origine<br>fin exercice |
|----------------------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                              | Poste à Poste | Cessions |                                      |                                                  |
| Autres immobilisations incorporelles TOTAL   |               |          | 81 391                               |                                                  |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier |               |          | 15 704                               |                                                  |
| TOTAL                                        |               |          | 15 704                               |                                                  |
| Autres participations                        |               | -0       | 985 981                              |                                                  |
| Prêts, autres immobilisations financières    |               | 1 739    |                                      |                                                  |
| TOTAL                                        |               | 1 739    | 985 981                              |                                                  |
| TOTAL GENERAL                                |               | 1 739    | 1 083 076                            |                                                  |

#### **Etat des amortissements**

| Situations et mouvements de l'exercice       | Montant début<br>d'exercice | Dotations<br>de l'exercice | Diminutions<br>Reprises | Montant fin<br>d'exercice |
|----------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Autres immobilisations incorporelles TOTAL   | 23 253                      | 16 120                     |                         | 39 373                    |
| Matériel de bureau et informatique, Mobilier | 3 734                       | 3 750                      |                         | 7 484                     |
| TOTAL                                        | 3 734                       | 3 750                      |                         | 7 484                     |
| TOTAL GENERAL                                | 26 987                      | 19 870                     |                         | 46 857                    |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

| Ventilation des dotations<br>de l'exercice | Amortissements<br>linéaires | Amortissements<br>dégressifs | Amortissements<br>exceptionnels | Amortissements dérogatoires |          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|----------|
|                                            |                             |                              |                                 | Dotations                   | Reprises |
| Autres immob.incorporelles TOTAL           | 16 120                      |                              |                                 |                             |          |
| Matériel de bureau informatique mobilier   | 3 750                       |                              |                                 |                             |          |
| TOTAL                                      | 3 750                       |                              |                                 |                             |          |
| TOTAL GENERAL                              | 19 870                      |                              |                                 |                             |          |

### Etat des provisions

| Provisions pour dépréciation              | Montant début<br>d'exercice | Augmentations<br>Dotations | Diminutions<br>Montants<br>utilisés | Diminutions<br>Montants non<br>utilisés | Montant fin<br>d'exercice |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------|
| Sur titres de participation               |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| TOTAL                                     |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| TOTAL GENERAL                             |                             | 48 014                     |                                     |                                         | 48 014                    |
| Dont dotations et reprises<br>financières |                             | 48 014                     |                                     |                                         |                           |

### Etat des échéances des créances et des dettes

| Etat des créances                             | Montant brut | A 1 an au plus | A plus d'1 an |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|
| Créances rattachées à des participations      | 701 361      | 701 361        |               |
| Autres créances clients                       | 123 603      | 123 603        |               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 667          | 667            |               |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 25 248       | 25 248         |               |
| Débiteurs divers                              | 20 843       | 20 843         |               |
| Charges constatées d'avance                   | 42 384       | 42 384         |               |
| TOTAL                                         | 914 106      | 914 106        |               |

| Etat des dettes                               | Montant brut | A 1 an au plus | De 1 à 5 ans | A plus de 5 ans |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| Emprunts et dettes financières divers         | 26 028       | 26 028         |              |                 |
| Fournisseurs et comptes rattachés             | 144 454      | 144 454        |              |                 |
| Personnel et comptes rattachés                | 57 371       | 57 371         |              |                 |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux | 46 570       | 46 570         |              |                 |
| Impôts sur les bénéfices                      | 5 836        | 5 836          |              |                 |
| Taxe sur la valeur ajoutée                    | 24 200       | 24 200         |              |                 |
| Autres impôts taxes et assimilés              | 4 647        | 4 647          |              |                 |
| Groupe et associés                            | 700 000      | 700 000        |              |                 |
| Autres dettes                                 | 200          | 200            |              |                 |
| TOTAL                                         | 1 009 306    | 1 009 306      |              |                 |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### **Composition du capital social**

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

| Différentes catégories de titres | Valeurs<br>nominales<br>en euros | Nombre de titres |       |            |        |
|----------------------------------|----------------------------------|------------------|-------|------------|--------|
|                                  |                                  | Au début         | Créés | Remboursés | En fin |
| PARTS SOCIALES                   | 10.0000                          | 40 000           |       |            | 40 000 |

### **Evaluation des immobilisations corporelles**

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

### **Evaluation des amortissements**

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

| Catégorie                   | Mode     | Durée       |
|-----------------------------|----------|-------------|
| Constructions               | Linéaire | 10 à 50 ans |
| Agencements et aménagements | Linéaire | 10 à 20 ans |
| Installations techniques    | Linéaire | 5 à 10 ans  |
| Matériels et outillages     | Linéaire | 5 à 10 ans  |
| Matériel de transport       | Linéaire | 3 à 5 ans   |
| Matériel de bureau          | Linéaire | 3 à 10 ans  |
| Mobilier                    | Linéaire | 5 à 10 ans  |

### **Titres immobilisés**

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Une dépréciation est éventuellement constituée pour ramener la valeur d'acquisition à la valeur d'utilité, appréciée notamment par rapport à la valeur intrinsèque, ou à la valeur de rendement. Dans le cas où notre société déciderait d'effectuer une cession de titres, et que la valeur comptable de ces derniers soit supérieure à la valeur de marché, une dépréciation complémentaire serait passée afin de s'aligner à la valeur des titres.

Des provisions pour risques peuvent être constituées si la société estime que son engagement est supérieur aux actifs détenus ou s'il existe un risque sur certaines participations qui ne se matérialisera pas nécessairement par une perte d'actif."

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### **Créances immobilisées**

(PCG Art. 831-2 7°)

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.  
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

### **Produits à recevoir**

| Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan | Montant |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Créances clients et comptes rattachés                                    | 80 474  |
| Autres créances                                                          | 667     |
| Total                                                                    | 81 141  |

### **Charges à payer**

| Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan | Montant |
|------------------------------------------------------------------------|---------|
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 40 348  |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 81 342  |
| Total                                                                  | 121 690 |

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

| Charges constatées d'avance | Montant |
|-----------------------------|---------|
| Charges d'exploitation      | 42 384  |
| Total                       | 42 384  |

### **Variation des capitaux propres**

|                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations                        | 416 285 |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N                                            | 416 285 |
| <b>Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N</b>                 |         |
| Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs                    | 416 285 |
| <b>Variation en cours d'exercice</b>                                                      |         |
| Variation des primes, réserves, report à nouveau                                          | 7 569   |
| Autres variations                                                                         | 8 193   |
| Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO                            | 432 047 |
| <b>VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE</b>                             | 15 762  |
| <b>VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE</b> | 15 762  |

## ANNEXE

Exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023

### - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

#### **Engagement en matière de pensions et retraites**

(PCG Art. 832-13)

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.  
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.  
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

L'effectif au 31 mars 2023 s'élève à neuf personnes.

| Société<br>A. Renseignements détaillés                                                                                                                      | Capital | Capitaux propres<br>autres que<br>le capital | Quote-part du<br>capital détenu<br>en % | Valeur comptable des titres<br>détenus |         | Prêts et avances<br>consentis et<br>non remboursés | Cautions et<br>avals donnés<br>par la société | Chiffre d'affaires<br>du dernier<br>exercice | Résultat net<br>du dernier<br>exercice | Dividendes<br>encaissés par la<br>société | Observations                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|---------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                                                                                             |         |                                              |                                         | brute                                  | nette   |                                                    |                                               |                                              |                                        |                                           |                               |
| - Filiales détenues à + de 50%<br>- AALTIMMO3<br>-<br>-<br>- Participations détenues entre 10 et 50 %<br>- OPPCI LOG & ACTIONS<br>- (données du 31/12/2022) | 300     |                                              | 96.67                                   | 290                                    |         |                                                    |                                               |                                              |                                        |                                           | 1ERE<br>CLOTURE<br>31/12/2023 |
| B. Renseignements globaux<br>- Filiales non reprises en A<br>- Participations non reprises en A                                                             | 702 080 |                                              | 33.81                                   | 281 250                                | 233 236 | 700 000                                            |                                               | 131 356                                      | 104 182                                |                                           | Clôture<br>31/12/22           |