

JADE INVESTISSEMENTS
Société par actions simplifiée
Au capital de 2 610 000 euros
Siège social : 4, rue François Mauriac
95540 MERY SUR OISE
845 261 239 RCS PONTOISE

(Ci-après la « *Société* »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 20 JUILLET 2023

DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

DEUXIEME DECISION

L'Associée unique approuve la proposition de la Présidence et décide d'affecter la perte de l'exercice écoulé de (1 108 254) euros en totalité au compte « Report à Nouveau ».

Conformément à la loi, l'Associée unique prend acte qu'il n'y a eu de distribution de dividendes depuis la constitution de la Société.

Certifié conforme
La Présidence

DocuSigned by:

87721FEA0A6347D...

JADE INVESTISSEMENTS

Rapport du Commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

7 Rue Taine
75012 Paris

tel 01 44 73 93 53
fax 01 44 73 91 51
mail info@cap-fg.com

sarl au capital de 500 000 €
rcs Paris B 423 839 539
naf 6920 z

société inscrite au tableau de l'Ordre
des Experts Comptables et à la
Compagnie des Commissaires aux
Comptes de Paris

23 juin 2023

JADE INVESTISSEMENTS

Société par actions simplifiée au capital de 2.610.000 €
Siège social : 4, rue François Mauriac - 95540 MERY SUR OISE
845 261 239 R.C.S. PONTOISE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société JADE INVESTISSEMENTS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **JADE INVESTISSEMENTS** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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.

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 gérant et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

A Paris, le 23 juin 2023

Le Commissaire aux comptes
CAP Fiduciaire & Gestion



Gilles MARIE

CAP FIDUCIAIRE ET GESTION
7, rue Taine
75012 PARIS
Tél : 01 44 73 93 53
Capital 500 000 € - RCS 423 839 539

Annexe

Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes

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.

Jade Investissements

Actif		Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement			
		Frais de développement			
		Concessions, brevets et droits similaires			
		Fonds commercial (1)			
		Autres immobilisations incorporelles			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains			
		Constructions			
Actif circulant		Inst. techniques, mat. out. industriels			
		Autres immobilisations corporelles			
		Immobilisations en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence			
		Autres participations	29 253 028	29 253 028	29 253 028
		Créances rattachées à des participations			
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
		Autres titres immobilisés			
Actif circulant		Prêts			
		Autres immobilisations financières			
		TOTAL	29 253 028	29 253 028	29 253 028
	Total de l'actif immobilisé		29 253 028	29 253 028	29 253 028
	Stocks	Matières premières, approvisionnements			
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
		Marchandises			
		TOTAL			
Actif circulant		Avances et acomptes versés sur commandes			
	Créances	Clients et comptes rattachés	18 000	18 000	18 000
		Autres créances	8 215 699	8 215 699	8 099 639
		Capital souscrit et appelé, non versé			
		TOTAL	8 233 699	8 233 699	8 117 639
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie			
		Disponibilités	3 842	3 842	
		TOTAL	3 842	3 842	
	Charges constatées d'avance		27 317	27 317	10 705
Actif circulant	Total de l'actif circulant		8 264 859	8 264 859	8 128 345
		Frais d'émission d'emprunts à étaler	26 137	26 137	38 137
		Primes de remboursement des emprunts	1 828 600	1 828 600	2 530 200
		Écarts de conversion actif			
	TOTAL DE L'ACTIF		39 372 624	39 372 624	39 949 710
	Renvois :				
	(1) Dont droit au bail				
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières				
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)				
	Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Jade Investissements

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 2 610 000)	2 610 000	2 610 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation	27 573 028	27 573 028
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-2 760 469	-1 594 719
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-1 108 254	-1 165 749
	Situation nette avant répartition	26 314 304	27 422 558
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		26 314 304	27 422 558
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	12 437 000	12 437 000
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		38 577
	Emprunts et dettes financières divers (3)	449 310	
	Total	12 886 310	12 475 577
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	169 010	48 573
	Dettes fiscales et sociales	3 000	3 000
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Produits constatés d'avance	Autres dettes		
	Instruments de trésorerie		
Total		172 010	51 573
Total des dettes et des produits constatés d'avance		13 058 320	12 527 151
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		39 372 624	39 949 710
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	12 437 000	12 437 000
	à moins d'un an	621 320	90 151
(3) dont emprunts participatifs			38 577

Jade Investissements

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	180 000		180 000	180 000
	Chiffre d'affaires net	180 000		180 000	180 000
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits				
	Total			180 000	180 000
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Produits financiers	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			257 153	214 342
	Impôts, taxes et versements assimilés			466	471
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation			12 000	12 000
	• sur immobilisations				
Charges financières	amortissements provisions				
	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Autres charges			0	2 350
	Total			269 619	229 163
	Résultat d'exploitation	A		-89 619	-49 163
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
Charges financières	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			178 593	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			178 593	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			701 600	697 232
	Intérêts et charges assimilées (5)			495 627	419 354
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			1 197 227	1 116 586
	Résultat financier	D		-1 018 634	-1 116 586
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-1 108 254	-1 165 749

Jade Investissements

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-1 108 254	-1 165 749
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	178 593	
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	6 987	

SASU Jade Investissements

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos-le 31/12/2022

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Evénements principaux

Aucun fait significatif n'est intervenu au cours de l'exercice. Le conflit russo-ukrainien et l'inflation n'ont pas impacté les comptes de l'exercice.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

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.

2. Informations relatives au bilan

2.1. Actif

2.1.1. Immobilisations financières

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebut
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. ci-dessus)	-	-	-	-

2.1.1.1. Informations relatives aux filiales et participations

2.1.1.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Filiales (+ de 50 % capital détenu).	Capital	Quote-part %	Valeurs comptables des titres détenus		CA Hors taxes	Prêts/avances non remboursés
	Rés. et report avant affect.	Dividendes	Brute	Nette	Résultats	Cautions
Bobigny Hospitality	10 000 €	100%	2 905 714		1 097 356	
	-1 280 254		2 905 714		-261 729	
	Observation :					
AB Hôtels	10 000 €	100%	4 197 695		1 044 316	
	266 846		4 197 695		3 869	
	Observation :					
La Mantoise	10 000 €	100%	4 258 316		1 297 469	
	509 539		4 258 316		211 668	
	Observation :					
Gennevilliers Hospitality	10 000 €	100%	3 398 478		1 491 898	
	-1 445 968		3 398 478		-173 714	
	Observation :					
Chilly Hospitality	10 000 €	100%	948 134		932 485	
	432 813		948 134		182 228	
	Observation :					
La Chelloise	10 000 €	100%	486 268		708 630	
	155 737		486 268		106 691	
	Observation :					

Coignières Hospitality	10 000 € 635 665	100%	4 370 349 4 370 349	1 253 108 353 380	
	Observation :				
Beauvais Hospitality	10 000 -328 157	100%	2 259 450 2 259 450	555 986 -195 904	
	Observation :				
Mareuil Hospitality	10 000 323 292	100%	740 210 740 210	833 452 227 071	
	Observation :				
Joinville Hospitality	10 000 183 727	100%	5 688 414 5 688 414	1 884 797 139 074	
	Observation :				

— Postes du bilan relatifs aux filiales et participations

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles		
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles		
Participations	29 253 028	29 253 028
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille		
Autres titres immobilisés		
Autres immobilisations financières		
Avances et acomptes versés sur commandes		
Créances clients et comptes rattachés	18 000	18 000
Autres créances	8 204 627	8 204 627
Capital souscrit appelé, non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Instruments de trésorerie (actif)		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	449 310	449 310
Instruments de trésorerie (passif)		
Charges financières	6 987	6 987
Produits financiers	178 593	178 593

2.1.2. Créances

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

	ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	18 000	18 000	-
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	11 072	11 072
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupes et associés	8 204 627	8 204 627	-
	Débiteur divers	-	-	-
	Charges constatées d'avance	27 318	27 318	-
TOTAL		8 261 017	8 261 017	-

2.1.3. Compte de régularisation

2.1.3.1 Frais d'émission d'emprunt

Les frais d'émission d'emprunt étaient au 31/12/2019 de 72 000 €, ont été amortis sur une durée de 6 ans et s'élèvent au 31/12/2022 à 26 137 € après déduction des amortissements annuels.

La dotation pour l'exercice 2022 s'élève à 12 000 €.

2.1.3.2 Prime de remboursement des obligations

La prime de remboursement des obligations était au 31/12/2019 de 3 412 000€, a été amortie sur une durée de 6 ans au prorata des intérêts courus et s'élèvent au 31/12/2022 à 1 392 000€ après déduction des amortissements annuels.

La dotation pour l'exercice 2022 s'élève à 534 200€.

Une nouvelle prime de remboursement a eu lieu en 2020 pour un montant de 881 000€, amortie sur 6 ans au prorata des intérêts courus et s'élève à 436 600€ au 31/12/2022 après déduction des amortissements annuels.

La dotation pour l'exercice 2022 s'élève à 167 400€.

2.2. Passif

2.2.1. Capitaux propres

2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	2 610 000	-	-	2 610 000
Primes, réserves et écarts	27 573 028	-	-	27 573 028
Report à nouveau	-1 594 720	-	1 165 750	-2 760 469
Résultat	-1 165 750	57 496	-	-1 108 254
TOTAL	27 422 559	57 496	1 165 750	26 314 305

Le capital est composé de 2 610 000 actions de 1 euro de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

2.2.2. Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	12 437 000	-	12 437 000	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	-	-	-	-
- A + d'1 à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	169 010	169 010	-	-
Personnel et comptes rattachés	-	-	-	-
Sécurité sociales et autres organismes	-	-	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
TVA	3 000	3 000	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	-	-	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	449 310	449 310	-	-
Autres dettes	-	-	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	13 058 320	621 320	12 437 000	-

2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	83 555
TOTAL	83 555

3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendues :			
- Biens	-	-	-
- Services	180 000	-	180 000
Chiffre d'affaires net	180 000	-	180 000

4. Impôt sur les bénéfices

Résultat avant impôts	-1 108 254
Impôts : Au taux de	-
Sur PVL	-
Résultat après impôts	-1 108 254

5. Autres informations

5.1 Intégration fiscale

La société fait partie de l'intégration fiscale depuis l'exercice 2020

La société fait partie du groupe d'intégration fiscale dont la société Jade Hospitality Group

Seule la société mère est redevable de l'impôt société et bénéficie des économies qui peuvent en résulter