

**Petite entreprise ayant un commissaire aux comptes
Demande de confidentialité du compte de résultat**

DECLARATION ACCOMPAGNANT LES DOCUMENTS RENDUS PUBLICS

(Article L. 232-25 al.2 et L. 232-26 al.2 du code de commerce)

Concernant la société suivante :

Dénomination : .BROWNFIELDS GESTION.....

Forme juridique : .SAS.....

Numéro unique d'identification - (Siren) : 490 897 071 RCS PARIS.....

Représentée par :

Nom : ...VITERBO.....Prénom : ...Patrick.....

.....

agissant en qualité de représentant(e) légal(e)

étant dûment habilité(e) par les textes régissant la forme de la société ci-dessus à effectuer la certification des documents comptables (art. R. 123-102 du code de commerce)

Déclare que concernant les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le ...31/12/2022.....

.....

- Le ou les commissaires aux comptes ont certifié les comptes sans réserve
- Le ou les commissaires aux comptes ont certifié les comptes avec réserves
- Le ou les commissaires aux comptes ont refusé de certifier les comptes
- Le ou les commissaires aux comptes ont été dans l'incapacité de certifier les comptes
- Le rapport du ou des commissaires aux comptes fait référence à quelque question que ce soit sur laquelle ils ont attiré spécialement l'attention sans pour autant assortir la certification des comptes de réserves

Signature

DocuSigned by:
Patrick Viterbo
61538520FD004F8...

BROWNFIELDS GESTION

Société par Actions Simplifiée au capital de 250.000 €
Siège social : 7 rue Balzac – 75008 PARIS
490 897 071 R.C.S. PARIS

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DES ASSOCIES
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

EN DATE DU 30 JUIN 2023

DEUXIEME RESOLUTION

[...]

L'Assemblée Générale, ayant constaté que le bénéfice net comptable pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 1.651.735 € décide de l'affecter au poste « autres réserves », qui passe ainsi de 3.929.940 € à 5.581.675 €.

[...]

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

DocuSigned by:
Patrick Viterbo
61538520FD004F8...

Le Président
M. Patrick Viterbo

BILAN ACTIF

DocuSigned by:

Patrick Viterbo

CERTIFIE CONFORME

61538520FD004F8...
 Exercice N
 31/12/2022 12

Exercice N-1
 31/12/2021 12

ACTIF

	Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	24 873	21 374	3 499	6 999
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage	192 984	32 737	160 247	111 900
Autres immobilisations corporelles	436 805	161 511	275 294	190 475
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations mises en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	5 830 000		5 830 000	3 076 000
Prêts	172 000		172 000	144 480
Autres immobilisations financières	111 536		111 536	108 381
Total II	6 768 198	215 622	6 552 576	3 638 235
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	6 554 627		6 554 627	6 082 216
Autres créances	680 275		680 275	572 519
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 005 278		2 005 278	3 030 112
Charges constatées d'avance (3)	176 003		176 003	37 530
Total III	9 416 183		9 416 183	9 722 378
Comptes de Régularisation				
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)	16 184 381	215 622	15 968 759	13 360 613

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

283 536

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2022 12	Exercice N-1 31/12/2021 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 250 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	250 000	250 000
	Réserves		
	Réserve légale	25 000	25 000
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	5 826 786	4 184 740
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	1 651 735	2 642 046
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	7 753 522	7 101 786
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit		
	Concours bancaires courants		70
	Emprunts et dettes financières diverses		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes d'exploitation			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 464 771	2 329 490	
Dettes fiscales et sociales	1 352 566	1 236 655	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 615 800	1 476 800	
Autres dettes	764 014	1 193 601	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)	18 085	22 210
	Total IV	8 215 237	6 258 826
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	15 968 759	13 360 613

(1) Dont à moins d'un an

8 215 237

6 258 826

ANNEXE

SOMMAIRE

Faits caractéristiques de l'exercice	X
Evènements significatifs postérieurs à la clôture	X
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	X
Etat des amortissements	X
Etat des provisions	X
Etat des échéances des créances et des dettes	X
Composition du capital social	X
Produits à recevoir	X
Détail des produits à recevoir	X
Charges à payer	X
Détail des charges à payer	X
Charges et produits constatés d'avance	X
Détail des charges constatées d'avance	X
Détail des produits constatés d'avance	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT	
Ventilation de l'effectif moyen	X
Honoraires des commissaires aux comptes	X
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Engagement en matière de pensions et retraites	X

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

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

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 15 968 758.64 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont le chiffre d'affaires est de 11 324 208.70 Euros et dégageant un bénéfice de 1 651 735.35 Euros.

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

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

En date du 03/03/2022, la distribution d'un dividende a été décidée pour un montant de 600 000 €.

En date du 09/12/2022, la distribution d'un dividende a été décidée pour un montant de 400 000€.

Les montants restant à verser inscrits en dettes sur immobilisations au 31 décembre 2022 sont :

- Titres FPCI BF2 Parts A : 0 €
- Titres FPCI BF4 Parts A : 3 000 000 €
- Titres FPCI BF3 Parts A : 615 000 €
- Titres FPCI BF3 Parts B : 0 €
- Titres FDG Parts B : 800 €

Depuis le 31 décembre 2021 , date de clôture du dernier exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022. Depuis le 31 décembre 2021 , date de clôture du dernier exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

ANNEXE

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

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2023. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2022.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- 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 à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié par la suite.

Pour une meilleure compréhension des comptes annuels présentés, les modes et méthodes d'évaluation retenus sont précisés lorsque :

- un choix est offert par la législation,
- une exception prévue par les textes est utilisée,
- l'application d'une prescription comptable ne suffit pas pour donner une image fidèle.

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers sont exposées ci-après.

ANNEXE

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

. Immobilisations corporelles et incorporelles

Coût d'entrée des actifs

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont entrées à leur prix d'achat, hors frais d'acquisition et de financement.

Si la valeur vénale d'un bien est inférieure à sa valeur nette comptable à la clôture d'un exercice, une dépréciation est alors constatée pour la différence des deux termes.

Amortissements des actifs

Les amortissements pour dépréciations ont été calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des biens.

- Incorporels : 3 ans
- Agencements/aménagements: 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans

Immobilisations financières

Les titres de participations, 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 des 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. Compte tenu des perspectives de vente et des marges prévisionnelles dégagées par les sociétés de projet, les titres ne sont pas dépréciés.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Celles-ci font l'objet d'une étude au cas par cas. En fonction des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu, une provision pour dépréciation évaluant le risque en cours est constituée pour chacune d'entre elles.

Reconnaissance des revenus

L'activité de Brownfields Gestion a pour objet la gestion de portefeuilles individuels ou collectifs pour le compte de tiers au bénéfice des Fonds Professionnels de Capital Investissement Brownfields 2 et Brownfields 3, ainsi qu'au bénéfice de l'Organisme Professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPPCI) Foncière des Générations 1 et de la société BROWNFIELDS IMMOBILIER centrée sur la promotion immobilière. Brownfields Gestion effectue, outre son activité de gestion, la réalisation d'études, la prestation de services et de conseils dans le domaine immobilier et dans le domaine des travaux de démolition et de dépollution.

ANNEXE

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

Pour les FPCI Brownfields 2 et Brownfields 3, le société perçoit une commission de gestion à hauteur de :

- 2% du montant total souscrit par an en phase d'investissement,
- 2% du coût d'acquisition des actifs du fonds par an à l'issu de la phase d'investissement. La commission de gestion est exigible chaque trimestre.

Pour l'OPPCI Foncière des Générations 1, la société perçoit des frais de fonctionnement et de gestion calculés sur 0.25% TTC de l'actif net maximum par an (dont un maximum de 0.04% TTC pour la Commission de Gestion avec un minimum de 36 000 € TTC).

Pour BROWNFIELDS IMMOBILIER, la société perçoit une rémunération forfaitaire dans le cadre d'une convention d'assistance.

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

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

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	TOTAL		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	TOTAL	24 873	
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales agencements aménagements des constructions			
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	131 031		65 761
Installations générales agencements aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	312 260		124 545
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	TOTAL	443 291	190 306
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	3 076 000		3 000 000
Prêts, autres immobilisations financières	252 861		63 355
	TOTAL	3 328 861	3 063 355
	TOTAL GENERAL	3 797 025	3 253 661

	Diminutions	Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
Frais établissement et de développement	TOTAL		
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL	24 873	
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales agencements aménagements constr.			
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	3 809	192 984	
Installations générales agencements aménagements divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		436 805	
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
	TOTAL	3 809	629 789
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés	246 000	5 830 000	
Prêts, autres immobilisations financières	32 680	283 536	
	TOTAL	278 680	6 113 536
	TOTAL GENERAL	282 489	6 768 198

ANNEXE

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

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice	Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Frais établissement recherche développement TOTAL				
Autres immobilisations incorporelles TOTAL	17 874	3 500		21 374
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales agencements aménagements constr.				
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	19 132	13 961	356	32 737
Installations générales agencements aménagements divers	64 357	11 557		75 914
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	57 428	28 169		85 597
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	140 917	53 687	356	194 248
TOTAL GENERAL	158 791	57 187	356	215 622

Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Frais étab.rech.développ. TOTAL					
Autres immob.incorporelles TOTAL	3 500				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Instal.générales agenc.aménag.constr.					
Instal.techniques matériel outillage indus.	13 961				
Instal.générales agenc.aménag.divers	11 557				
Matériel de transport					
Matériel de bureau informatique mobilier	28 169				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	53 687				
TOTAL GENERAL	57 187				

ANNEXE

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

Etat des provisions

NEANT.

ANNEXE

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

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			
Prêts	172 000	172 000	
Autres immobilisations financières	111 536	111 536	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	6 554 627	6 554 627	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1	1	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 655	2 655	
Impôts sur les bénéfices	234 689	234 689	
Taxe sur la valeur ajoutée	399 130	399 130	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	24 541	24 541	
Divers état et autres collectivités publiques			
Groupe et associés	4 200	4 200	
Débiteurs divers	15 059	15 059	
Charges constatées d'avance	176 003	176 003	
TOTAL	7 694 441	7 694 441	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	27 520		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)			

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	2 464 771	2 464 771		
Personnel et comptes rattachés	202 630	202 630		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	253 749	253 749		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	867 878	867 878		
Obligations cautionnées				
Autres impôts taxes et assimilés	28 309	28 309		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	3 615 800	3 615 800		
Groupe et associés				
Autres dettes	764 014	764 014		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	18 085	18 085		
TOTAL	8 215 237	8 215 237		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant emprunts et dettes contractés aup.ass.pers.phys.				

ANNEXE

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

Composition du capital social

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

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions	1.0000	250 000			250 000

Le capital est réparti entre les deux associés à hauteur de :

- 75% pour GPIM, soit 187 500 €
- 25% pour SASU MAYA, soit 62 500 €

ANNEXE

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

Produits à recevoir

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	3 987 807
Autres créances	2 655
Valeurs mobilières de placement	
Disponibilités	
Total	3 990 462

ANNEXE

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

Détail des produits à recevoir

	Montant
Refacturation de frais	1 962 956
Commission de souscription	811 291
Honoraires de transaction	200 000
Honoraires de promotion	773 560
Honoraires de gestion	240 000
IJSS	2 655
Total	3 990 462

ANNEXE

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

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 846 680
Dettes fiscales et sociales	276 311
Autres dettes	531 538
Total	2 654 529

ANNEXE

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

Détail des charges à payer

	Montant
Fnp électricité	21
Fnp honoraires paies	1 773
Fnp honoraires commissaires aux comptes	25 440
Fnp honoraires divers	3 132
Fnp honoraires juridiques	1 440
Fnp frais de déplacement	7 680
Fnp frais de réception	161
Fnp mobilier	4 997
Fnp honoraires frais de levée de fonds	333 500
Fnp rétrocession d'honoraires	1 468 536
Avoir à établir Fonds 3	513 199
Avoir à établir Fonds 2	18 339
Provision TVTS	641
Provision congés payés	114 992
Provision bonus	66 000
Provision charges sociales	94 678
Total	2 654 529

ANNEXE

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

Charges et produits constatés d'avance

Charges constatées d'avance		Montant
Charges d'exploitation		176 003
Total		176 003
Produits constatés d'avance		Montant
Produits d'exploitation		18 085
Total		18 085

ANNEXE

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

Détail des charges constatées d'avance

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Locations	117 435		
Frais administratifs	49 173		
Charges locatives	9 395		
Total	176 003		

ANNEXE

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

Détail des produits constatés d'avance

(Code du Commerce Art. R 123-189)

	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Contrat de prestation	18 085		
Total	18 085		

ANNEXE

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

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

ANNEXE

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

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	15
Employés	2
Total	17

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice est de 31 941 euros.

ANNEXE

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

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

ANNEXE

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

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.