

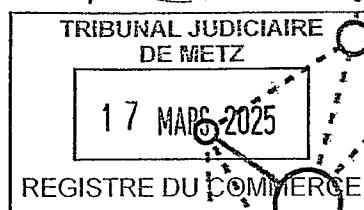
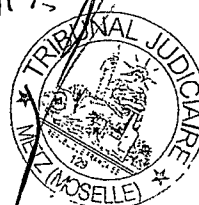
Bordereau attestant l'exactitude des informations - METZ - 5751 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 18/11/2025 - 9117 - 2008 B 00918 - 413 171 455 - SAS VICTOR HUGO



Comptes annuels

VICTOR HUGO

Déposé au greffe du Tribunal Judiciaire
sous le N° 825 - 2117
Metz, le 17 Mars 2025
Le Greffier



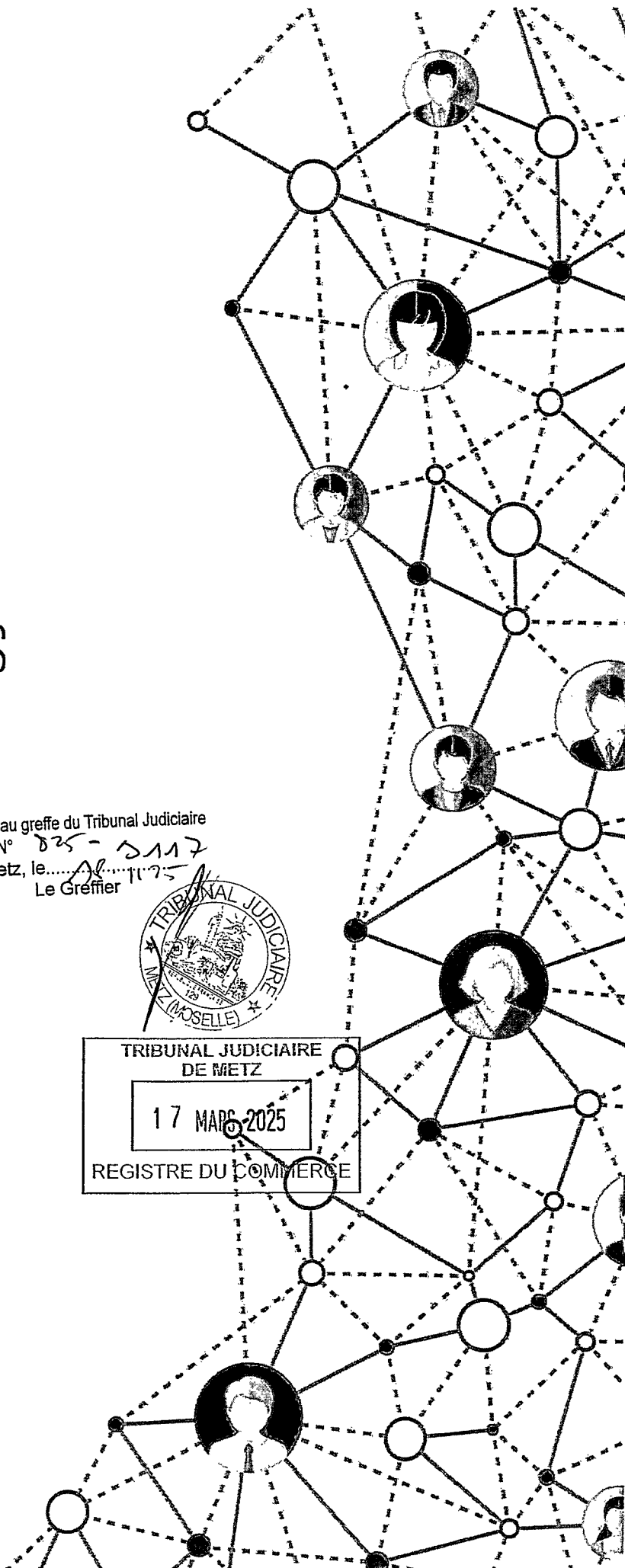
Pour copie certifiée conforme

Le Président

Max WASSBOER

31/12/2022

Ce document contient 7 pages





Comptes annuels

VICTOR HUGO

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Bilan)

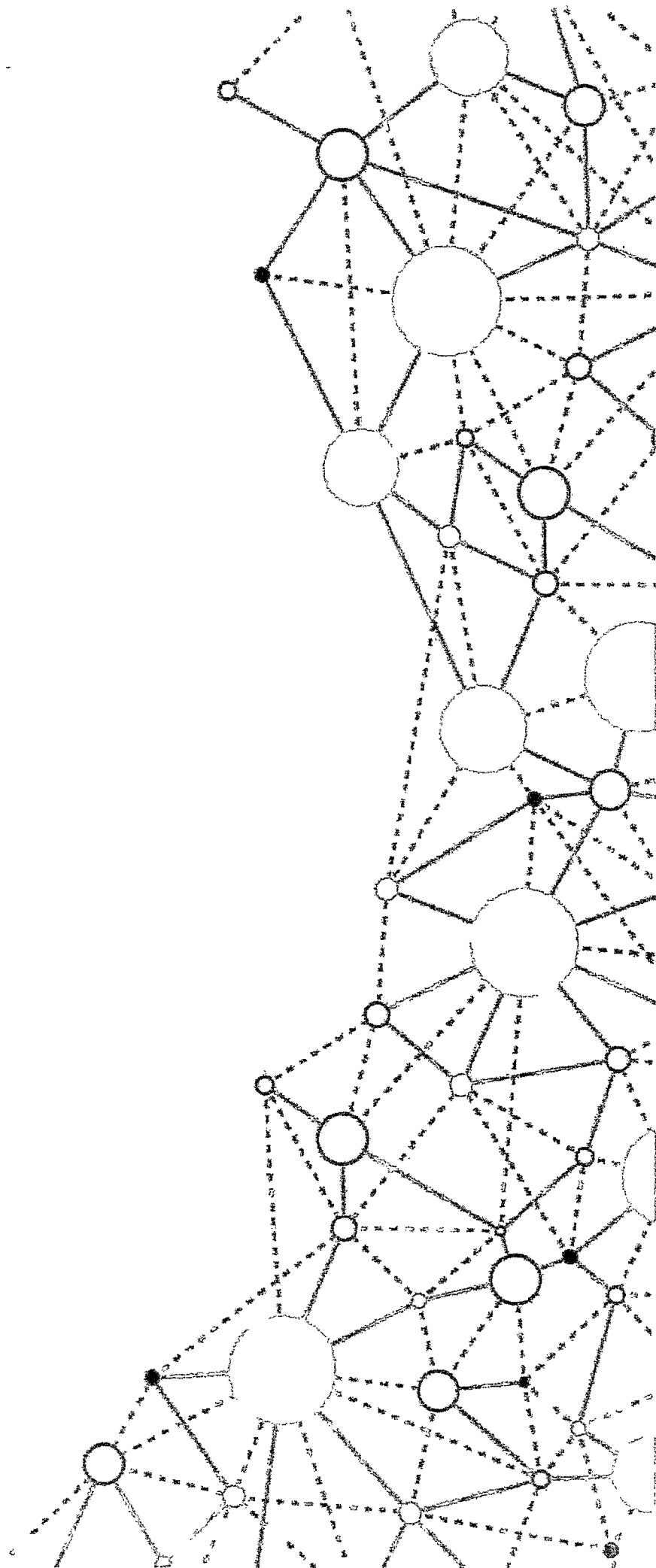
Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6



VICTOR HUGO

Comptes annuels



VICTOR HUGO

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	453 339	453 339	0
		Frais de développement			
		Concessions, brevets et droits similaires			
		Fonds commercial (1)			
		Autres immobilisations incorporelles			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL	453 339	453 339	0
	Immobilisations corporelles	Terrains	4 942 890		4 942 890
		Constructions	44 654 580	18 513 987	26 140 592
Actif circulant		Inst. techniques, mat. out. industriels			22 437 860
		Autres immobilisations corporelles	1 460	1 460	
		Immobilisations en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL	49 598 931	18 515 448	31 083 483
	Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence			26 680 751
		Autres participations	25 123 912		25 123 912
		Créances rattachées à des participations			
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
		Autres titres immobilisés			
Actif circulant		Prêts			
		Autres immobilisations financières			
		TOTAL	25 123 912	25 123 912	25 123 112
	Total de l'actif immobilisé		75 176 183	18 968 787	56 207 395
	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		2 000	2 000	5 000
	Créances	Clients et comptes rattachés	341 675	341 675	301 754
		Autres créances	16 966 070	16 966 070	13 610 426
		Capital souscrit et appelé, non versé			
		TOTAL	17 307 746	17 307 746	13 912 180
	Divers	Valeurs mobilières de placement			
		(dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie	130 000	130 000	
		Disponibilités	16 294 673	16 294 673	21 135 618
		TOTAL	16 424 673	16 424 673	21 135 618
Charges constatées d'avance					
Total de l'actif circulant		33 734 420		33 734 420	35 052 799
Frais d'émission d'emprunts à évaluer					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		108 910 604	18 968 787	89 941 816	86 856 663
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	

VICTOR HUGO

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 8 516 768)	8 516 768	8 516 768
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	100	100
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	851 676	49 300
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	33 766 607	30 919 650
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	559 377	3 649 333
	Situation nette avant répartition	43 694 530	43 135 152
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		43 694 530	43 135 152
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	35 274 033	31 649 426
	Emprunts et dettes financières divers (3)	10 767 042	11 823 245
	Total	46 041 076	43 472 671
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	29 517	41 265
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	44 976	41 600
	Dettes fiscales et sociales	62 528	92 180
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	Autres dettes	3 853	63 376
	Instruments de trésorerie		
Total		111 358	197 156
Produits constatés d'avance		65 333	10 416
Total des dettes et des produits constatés d'avance		46 247 286	43 721 510
Ecarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		89 941 816	86 856 663
	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	33 442 748	29 946 834
	à moins d'un an	12 775 020	13 733 410
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



Compte de résultat

VICTOR HUGO

		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	2 706 396		2 706 396	2 390 707
	Chiffre d'affaires net	2 706 396		2 706 396	2 390 707
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			15 000	18 163
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			58 618	184 004
	Autres produits				
	Total			2 780 014	2 592 875
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			873 240	426 908
	Impôts, taxes et versements assimilés			557 934	95 769
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations amortissements			2 597 267	2 361 017
	d'exploitation provisions				
	Total			4 033 091	2 912 381
	Résultat d'exploitation	A		-1 253 076	-319 506
Opér. courantes	Bénéfice attribué ou perte transférée	B		542 555	
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			2 029 700	4 576 421
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			236 026	97 201
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			2 265 726	4 673 622
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			754 427	681 370
	Intérêts et charges assimilées (5)				
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			754 427	681 370
	Résultat financier	D		1 511 299	3 992 252
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		800 777	3 672 745



Compte de résultat

VICTOR HUGO

		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		2 500
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		2 500
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	241 400	23 412
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 500
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	241 400	25 912
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		559 377	3 649 333
Renvois			182 329
(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		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



SAS VICTOR HUGO

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022

Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice	2
1.1	Événements principaux	2
1.2	Principes, règles et méthodes comptables	2
2	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	3
2.1	Actif immobilisé	3
2.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	4
2.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	5
2.1.3	Amortissements et dépréciations - État de rapprochement entre ouverture et clôture	6
2.1.4	Informations relatives aux filiales et participations	7
2.2	Actif circulant	10
2.2.1	Actif circulant / dépréciations	10
2.3	Capitaux propres	10
2.3.1	Capital social	10
2.3.2	Actions propres, parts bénéficiaires	10
2.3.3	Variation des capitaux propres	10
2.4	Passifs et provisions	11
2.5	État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice	11
2.6	Compte de résultat	13
2.6.1	Ventilation du chiffre d'affaires	13

1. Faits caractéristiques de l'exercice

1.1. Evénements principaux

Au cours de l'exercice, la société a acheté les deux immeubles suivants :

* 26 Rue de Passy PARIS 75016 au prix de 3 500 000 euros,

* 40 Cours Albert 1er PARIS 75008 au prix de 3 500 000 euros.

Ces acquisitions ont été financées au moyen de deux emprunts auprès de la BNP pour un montant total de 5 880 000 euros et le solde par des fonds propres.

1.2. Principes, règles et méthodes comptables

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

2. Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1. Actif immobilisé

A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition ;
- Les actifs produits par l'entité sont comptabilisés à leur coût de production ;
- Les actifs acquis à titre gratuit sont comptabilisés à leur valeur vénale ;
- Les actifs acquis par voie d'échange sont comptabilisés à leur valeur vénale.

Les subventions obtenues le cas échéant pour l'acquisition ou la production d'un bien (actif non financier) sont sans incidence sur le calcul du coût des biens financés

2.1.1. État de l'actif immobilisé (brut)

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Intangibles	Frais d'établissement et de développement - TOTAL I	453 339	-	-	453 339
	Autres postes d'immobilisations incorporelles - TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	4 242 891	700 000	-	4 942 891
	Construction sur sol propre	38 186 018	16 300 000	-	44 486 018
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	168 562	-	-	168 562
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	1 461	-	-	1 461
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		42 598 932	7 000 000	-	49 598 932
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	25 123 112	800	-	25 123 912
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		25 123 112	800	-	25 123 912
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		68 175 384	7 000 800	-	75 176 184

2.1.2. Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		453 339	0	0	453 339
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		0	0	0	0
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	15 776 829	2 592 920	-	18 369 750
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	139 890	4 348	-	144 238
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 461	-	-	1 461

	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	TOTAL III	15 918 181	2 597 268	-	18 515 449
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	16 371 520	2 597 268	-	18 968 788

1.1.1.1 Durées d'amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	5 à 30 ans
Matériel et outillage	Linéaire	
Installations générales	Linéaire	
Matériel de transport	Linéaire	
Matériel de bureau	Linéaire	
Mobilier de bureau	Linéaire	

2.1.3. Amortissements et dépréciations - État de rapprochement entre ouverture et clôture

Cf. 2.1.2 et 2.1.3

Amortissement et dépréciation	Début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Fin de l'exercice
		Amortissement	Dépréciation	Amortissement	Dépréciation	
Incorporelles	453 339	-	-	-	-	453 339
Corporelles	15 918 181	2 597 268	-	-	-	18 515 449
Financières	-	-	-	-	-	-
TOTAL	16 371 520	2 597 268	-	-	-	18 968 788

2.1.4. Informations relatives aux filiales et participations

A. 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
SC FERREOL IMMOBILIERE	38 112	99.96	3 432 526		581 962	
	1 296 180	1 000 000	3 432 526		352 529	
	Observation :					
SARL CISEAUX D'ARGENT	467 330	99.93	13 425 251		1 713 984	
	8 333 813		13 425 251		- 891 206	
	Observation :					
SAS CENTRE COMMERCIAL DOMAINE DE LA TOUR	10 000	55	5 500		0	545 5550
	- 55 798		5 500		- 403 750	
	Observation :					
SCI SAINTE CATHERINE	7 622	100	1 750 000		131 726	102 276
	103 193		1 750 000		114 419	
	Observation :					
SCI 23 SAINT GEORGES	38 112	100	5 250 000		438 281	382 880
	357 306		5 250 000		378 124	
	Observation :					
SCI PORTES LES VALENCE	1 000	80	800			2 795 917
			800		-872 413	
	Observation :					
	Observation :					

Participations (10 à 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
SCI BOURSE	1 000	50	1 112 031		982 285	
	-589 790		1 112 031		610 547	
	Observation :					
SCI ARCACHON 69	1 200	33	400		376 222	662 276
	136 428		400		279 999	
	Observation :					
SCI SAINT JEAN	1 000	50	83 820		318 191	
	465 753	1 000 000	83 820		314 720	
	Observation :					
SCI PERPIGNAN RENOUVEAU	1 500	50	52 083		72 214	
	74 832	29 700	52 083		41 913	
	Observation :					
SCI SOLFERINO	10 000	50	5 000		207 610	1 210 663
	-1 353 196		5 000		-181 721	
	Observation :					
SNC HONORE	1 000	50	500			1 072 615
	-903 409		500		-106 415	
	Observation :					
SCI GRAND PLACE	9 000	33	3 000		1 969 740	3 348 068
	-7 155 651		3 000		-1 565 987	
	SNC HONORE					
SCI 17 REPUBLIQUE	1 000	50	500		324 843	1 517 704
	-1 436 721		500		-101 809	
	Observation :					
SCI JM NICE	10 000	25	2 500		2 060 478	2 858 479
	-3 865 976		2 500		-398 668	





2.2. Actif circulant

2.2.1. Actif circulant / dépréciations

2.3. Capitaux propres

2.3.1. Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.532 296	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	532 298	8 516 768
Mouvements :		
.....		
.....		
.....		
Position fin de l'exercice	532 298	8 516 768

2.3.2. Actions propres, parts bénéficiaires

2.3.3. Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	8 516 768	-	-	8 516 768
Réserves, primes et écarts	30 969 051	3 649 334	-	34 618 385
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	3 649 334	-	3 089 956	559 378
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	43 135 153	3 649 334	3 089 956	43 694 530

2.4. Passifs et provisions

1.1.1.2 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
SUP. DE LOYER	01/05/2022	30/04/2032	65 333		

2.5. État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À 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		341 676	341 676	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	622 395	622 395	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	104 926	104 926	-

		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		14 496 432	14 496 432	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		1 742 318	1 742 318	-
	Charges constatées d'avance		-	-	-
	TOTAL		17 307 747	17 307 747	0

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	35 274 034	2 322 118	21 882 418	11 069 497
Emprunts et dettes financières divers		490 832	-	490 832	-
Fournisseurs et comptes rattachés		44 977	44 977	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	62 398	62 398	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	130	130	-	-

SAS VICTOR HUGO
Société par actions simplifiée au capital de 8 516 768 euros
Siège social : 5 Entrée Serpenoise - Centre Saint-Jacques, 57000 METZ
413 171 455 RCS METZ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2023

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 559 377,54 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 559 377,54 euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 34 325 984,68 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2023

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
Le Président
Alain WAJSBROT

