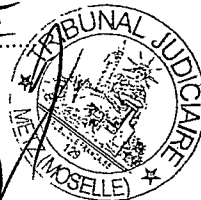


Bordereau attestant l'exactitude des informations - METZ - 5751 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 18/11/2025 - 9115 - 2008 B 00918 - 413 171 455 - SAS VICTOR HUGO



Comptes annuels

Déposé au greffe du Tribunal Judiciaire
sous le N° 025-5115
Metz, le...19...12...
Le Greffier

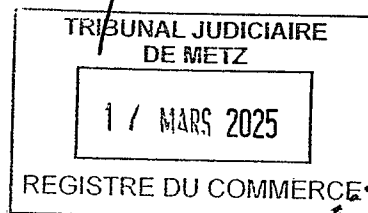


VICTOR HUGO

Pour copie certifiée conforme

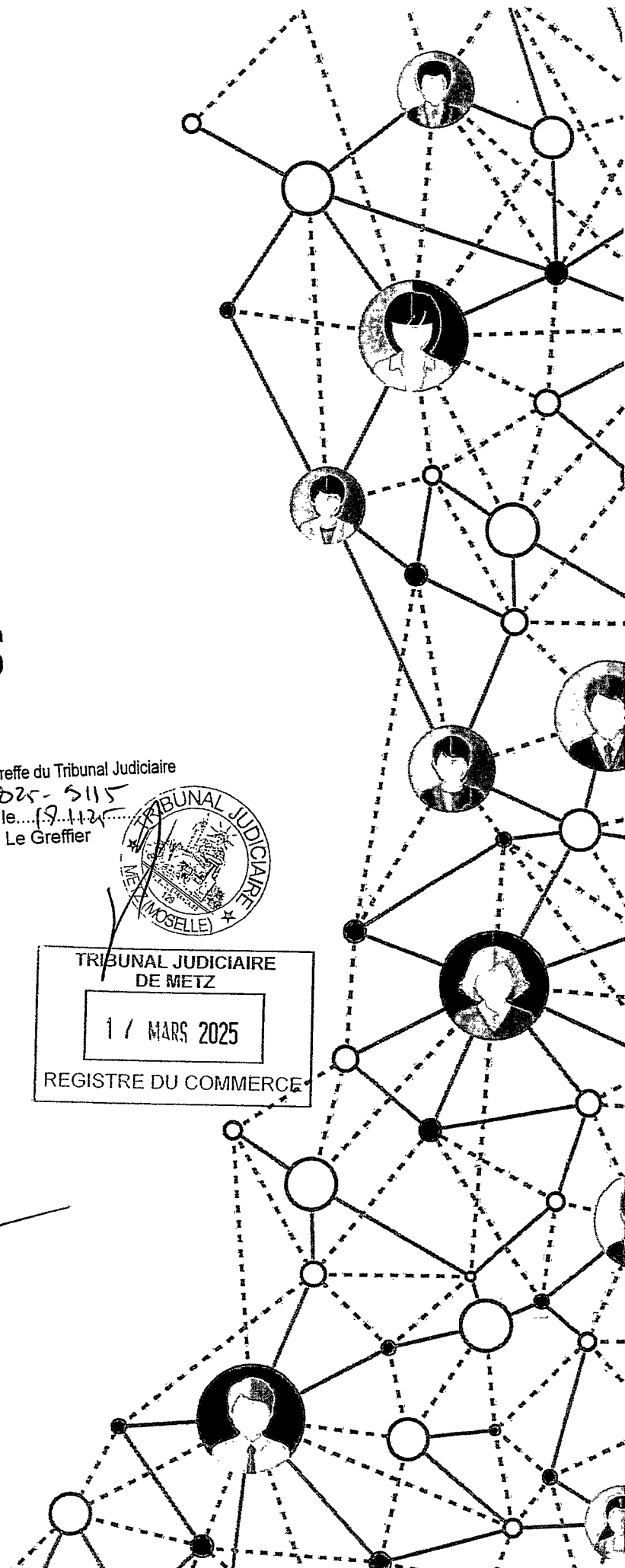
Le Président

Alain WASSON



31/12/2020

Ce document contient 7 pages





Comptes annuels

VICTOR HUGO

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020 (Bilan)

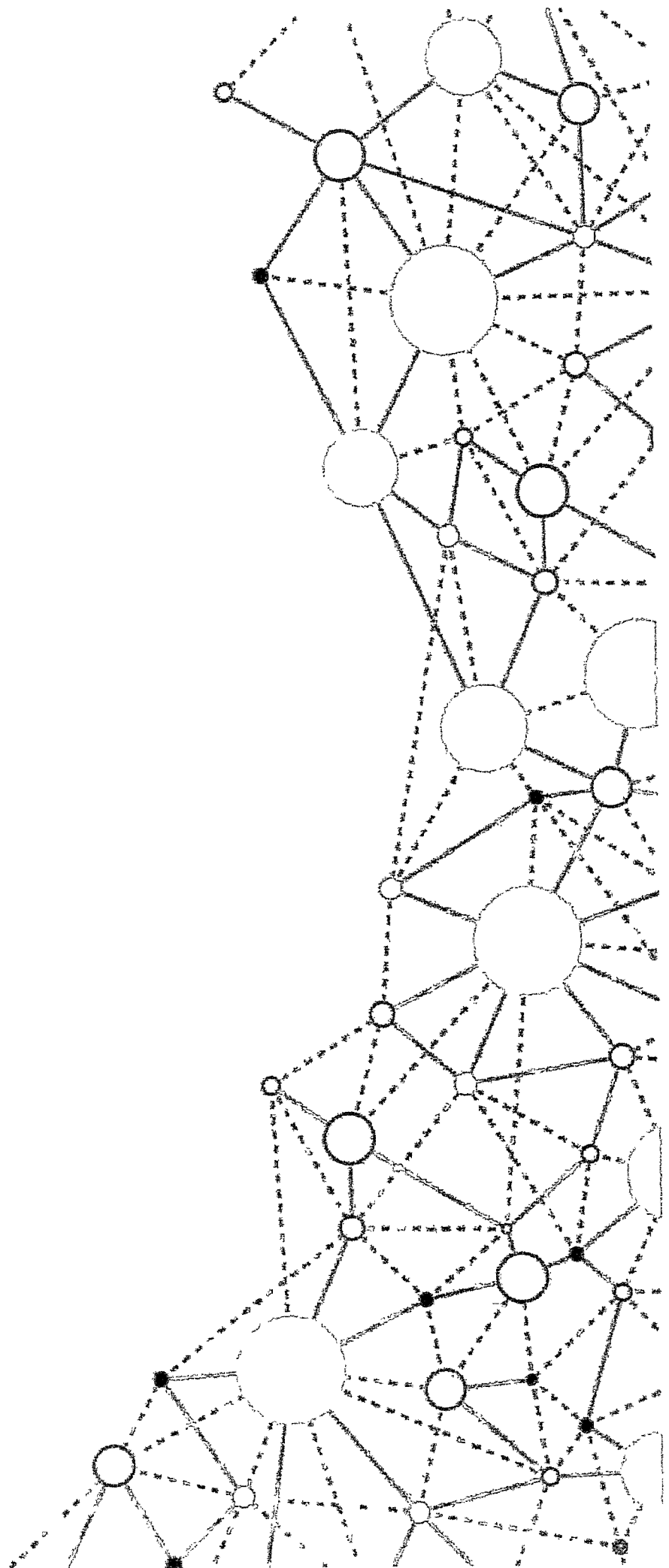
Sommaire

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		Exercice au 31/12/2020			Exercice précédent
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au 31/12/2019
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Frais d'établissement	453 339	453 339	0	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	0
	Terrains	4 242 890		4 242 890	4 617 890
	Constructions	38 354 580	13 555 701	24 798 878	27 976 473
Immobilisations corporelles	Inst. techniques, mat. out. industriels				
	Autres immobilisations corporelles	1 460	1 460		
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	TOTAL	42 598 931	13 557 162	29 041 769	32 594 364
Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence				
	Autres participations	25 125 612		25 125 612	18 120 612
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immob. de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières				
	TOTAL	25 125 612		25 125 612	18 120 612
Total de l'actif immobilisé		68 177 883	14 010 501	54 167 381	50 714 976
Actif circulant	Stocks				
	Matières premières, approvisionnements				
	En cours de production de biens				
	En cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances	350 607	13 363	337 244	349 267
	Autres créances	13 240 461		13 240 461	7 275 583
Divers	Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	13 591 069	13 363	13 577 705	7 624 850
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Divers	Instruments de trésorerie	16 479 195		16 479 195	11 584 270
	Disponibilités	16 479 195		16 479 195	11 584 270
Charges constatées d'avance					
Total de l'actif circulant		30 070 265	13 363	30 056 901	19 209 121
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		98 248 148	14 023 865	84 224 283	69 924 098
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 31/12/2020	Exercice précédent
Capitaux propres	Capital (dont versé : 493 000)	493 000	493 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	100	100
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	49 300	49 300
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	22 671 330	17 323 274
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	8 272 087	5 348 056
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	31 485 818	23 213 731
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		31 485 818	23 213 731
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)	33 821 875	27 942 182
	Emprunts et dettes financières divers (3)	16 161 845	17 260 808
	Total	49 983 720	45 202 991
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	71 837	250 852
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	60 522	51 288
	Dettes fiscales et sociales	2 580 631	1 139 489
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	Autres dettes	6 335	5 328
	Instruments de trésorerie		
Total		2 647 489	1 196 106
Produits constatés d'avance		35 416	60 416
Total des dettes et des produits constatés d'avance		52 738 464	46 710 366
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		84 224 283	69 924 098
Réglementations	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	31 974 368	26 169 688
	à moins d'un an	20 692 258	20 289 826
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



Compte de résultat

VICTOR HUGO

Périodes 01/01/2019 31/12/2019 Durées 12 mois
01/01/2020 31/12/2020 12 mois

	France	Exportation	Total	Exercice précédent
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises			
	Production vendue : - Biens			
	- Services	2 853 126	2 853 126	3 428 473
	Chiffre d'affaires net	2 853 126	2 853 126	3 428 473
	Production stockée			
	production immobilisée			
	Produits nets partiels sur opérations à long terme			
	Subventions d'exploitation		5 538	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges		7 049	4 271
	Autres produits			
		Total	2 865 714	3 432 745
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats			
	Variation de stocks			
	Matières premières et autres approvisionnements	Achats		
		Variation de stocks		
	Autres achats et charges externes (3)		1 118 970	1 097 176
	Impôts, taxes et versements assimilés		449 543	90 368
	Salaires et traitements			
	Charges sociales			
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	2 469 953	2 742 851
		• sur actif circulant	13 363	
		• pour risques et charges		
	Autres charges	amortissements provisions	76 386	1 153
		Total	4 128 217	3 931 550
	Résultat d'exploitation		A	-1 262 503
Opér. courantes	Bénéfice attribué ou perte transférée		B	
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C	
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)		135 764	64 014
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)			
	Autres intérêts et produits assimilés (4)		98 090	371 548
	Reprises sur provisions, transferts de charges			
	Différences positives de change			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		Total	233 855	435 562
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			
	Intérêts et charges assimilées (5)		831 931	647 889
	Différences négatives de change			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
		Total	831 931	647 889
	Résultat financier		D	-598 076
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (±A±B-C±D)		E	-1 860 579
				-711 151



Compte de résultat

VICTOR HUGO

Périodes 01/01/2019 31/12/2019 Durées 12 mois
01/01/2020 31/12/2020 12 mois

		Total	Exercice précédent
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	13 700 000	8 334 395
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	13 700 000	8 334 395
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		60 639
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 082 641	1 111 743
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	1 082 641	1 172 382
Résultat exceptionnel		F	12 617 358
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	2 484 692
BÉNÉFICE OU PERTE ($\pm E \pm F - G - H$)			5 348 056
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs		1 040
	incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs	76 026	
	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		



KPMG Entreprises
Bureau de Metz
2, rue Pierre Simon de Laplace
BP 65811
57078 Metz Cedex 3
France

Téléphone : +33 (0)3 87 39 94 94
Télécopie : +33 (0)3 87 39 94 95
Site internet : www.kpmg.fr

SAS VICTOR HUGO

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2020

Table des matières

1	Faits majeurs	3
1.1	Evénements principaux de l'exercice	3
1.2	Principes, règles et méthodes comptables	3
1.3	Evénements significatifs postérieurs à la clôture	3
2	Informations relatives au bilan	4
2.1	Actif	4
2.1.1	Tableau des immobilisations	4
2.1.2	Tableau des amortissements	4
2.1.3	Immobilisations incorporelles	4
2.1.4	Immobilisations financières	4
2.1.5	Créances	9
2.2	Passif	10
2.2.1	Tableau de variation des capitaux propres	10
2.2.2	Capital	10
2.2.3	Dettes financières	10
2.2.4	Autres dettes	10
2.2.5	Comptes de régularisation	11
3	Autres informations	12
3.1	Engagements financiers	12
	Annexes	12

1 Faits majeurs

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Les faits significatifs survenus au cours de l'exercice sont les suivants :

- Vente de l'immeuble situé à Toulouse pour un montant de 13 700 000 €.
- Acquisitions de la totalité des parts sociales des SCI Sainte Catherine et 23 Saint-Georges pour un prix de 7 000 000 €.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et 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.

1.3 Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Information relative aux traitements comptables induits par l'épidémie de Coronavirus.

Conformément aux dispositions de l'article L 833-2 du Plan Comptable Général, les comptes annuels de l'entité au 31/12/2019 ont été arrêtés sans aucun ajustement lié à l'épidémie du Coronavirus.

Les éléments suivants reflètent uniquement les conditions qui existaient à la date de clôture, sans tenir compte de l'évolution ultérieure de la situation :

- La valeur comptable des actifs et des passifs
- La dépréciation des créances clients
- La dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles
- Les impôts différés actifs
- Le chiffre d'affaires
- Les « covenants » bancaires



2 Informations relatives au bilan

2.1 Actif

2.1.1 Tableau des immobilisations

Tableau 2054, voir Annexe 1.

2.1.2 Tableau des amortissements

Tableau 2055, voir Annexe 2.

2.1.3 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

2.1.3.1 Amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	5 à 50 ans

2.1.4 Immobilisations financières

2.1.4.1 Titres de filiales et participations

- Liste des filiales et participations

Tableau page suivante



Informations financières	Capital	Reserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice écoulé)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
Filiales et participations A. Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus <i>1. Filiale (à détailler) (- 30 % du capital détenu par la société)</i>											
SC Ferrol Immobilier	38.112	2.895.172	99,96 %	3.432.526	3.432.526	€	€	277.920	147.420	€	€
SA Ciseaux d'Argent	467.330	12.482.012	99,93 %	13.425.251	13.425.251	€	€	1.576.805	573.003	€	€
SAS Centre Commercial Domane de la Tour	10.000	-31.205	55	\$ 500	\$ 500	\$36.766	€	€	-12.301	€	€
SCI Sainte Catharine	7.622	€	100	1.750.000	1.750.000	€	€	119.597	103.193	€	€
SCI 33 Saint Georges	38.112	€	100	5.250.000	5.250.000	€	€	417.228	357.306	€	€



Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encourus par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
2. Participations (à détailler (10 à 50 % du capital détenu par la société))											
SCI BOURSE	1.000	-1.321.836	50 %	430.350	430.350			752.176	306.389	1	1
SCI ARCAHON 89	1.200	136.428	33 %	400	400	543.787		362.681	157.263	1	1
SCI Saint Jean	1.000	1.573.764	50 %	83.820	83.820	1	1	499.911	274.353	1	1
SCI Perpignan Renouveau	1.500	111.075	50 %	52.083	52.083	1	1	63.999	34.002	37.500	1
SCI Solferino	10.000	-1.027.223	50 %	5.000	5.000	1.170.788	1	188.932	- 167.335	1	1
SNC Honore	1.000	- 710.924	50 %	500	500	1.003.132	1	1	- 96.330	1	1
SCI Grand Place	9.000	-	33 %	3.000	3.000	2.890.842	1	1.419.179	- 1.872.452	1	1



Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Bruts	Nette						
SCI 17 République	1,000	-1.221,188	50 %	500	500	1,282,350	0	339,947	- 199,246	0	0
SCI IM Nice	10,000	0	50 %	5,000	5,000	1,657	0	7,616	-3,422,789	0	0
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au § A											
<i>a. filiales françaises (ensemble)</i>											
<i>b. filiales étrangères (ensemble)</i>											
NEANT											



Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau au titre affectation des résultats	Quota-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
2. Participations non reprises au § A											
a. dans des sociétés françaises (ensemble)											
b. dans des sociétés étrangères (ensemble)											

2.1.4.2 Créances immobilisées

- Postes du bilan relatifs aux filiales et participations

	Montant concernant les entreprises	
	liées	avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations		25.125.612
Autres créances		12.949.376
Emprunts et dettes financières divers		12.822.228
Charges financières		78.648
Produits financiers		

2.1.5 Créances

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

2.1.5.1 Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	26.305
Disponibilités	
Total	26.305



2.2 Passif

2.2.1 Tableau de variation des capitaux propres

	N-1	+	-	N
Capital	493.000			493.000
Primes, réserves	17.372.672	5.348.056		22.720.728
Report à nouveau				
Résultat	5.348.056	8.272.087	5.348.056	8.272.087
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Autres				
Total	23.213.731	13.620.143	5.348.056	31.485.818

2.2.2 Capital

2.2.2.1 Mouvements de l'exercice

Le capital est composé de 32.298 parts sociales de 15,26 euros de valeur nominale. Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

2.2.3 Dettes financières

2.2.3.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe 3.

2.2.4 Autres dettes

2.2.4.1 Classement par échéance

Tableau 2057 – voir Annexe 3.



2.2.4.2 Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	89.593
Emprunts et dettes financières divers	78.648
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	39.000
Dettes fiscales et sociales	257
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	207.498

2.2.5 Comptes de régularisation

2.2.5.1 Composition des produits constatés d'avance

Suppléments de loyers : 35.416,67 €.



3 Autres informations

3.1 Engagements financiers

Les emprunts sont garantis par des hypothèques pour un total de 51.400.000 euros.

SAS VICTOR HUGO
Société par actions simplifiée au capital de 493 000 euros
Siège social : 5 Entrée Serpenoise - Centre Saint-Jacques, 57000 METZ
413 171 455 RCS METZ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2021

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2020

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020 s'élevant à 8 272 087,15 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 8 272 087,15 euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 30 943 418,06 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 2021

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

Certifié conforme
Le Président
Alain WAJSBROT

