

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 00508

Numéro SIREN : 817 629 041

Nom ou dénomination : PRIMESTIA

Ce dépôt a été enregistré le 28/06/2018 sous le numéro de dépôt 47350



20180473502017

DATE DEPOT : 28/06/2018

N° DE DEPOT : 47350

N° GESTION : 2016B00508

N° SIREN : 817629041

DENOMINATION : PRIMESTIA

ADRESSE : 17 rue Galilée 75016 Paris

MILLESIME : 2017

Greffes du Tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :
03 JUL. 2018
Sous le N° : 47350

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

PRIMESTIA

17 rue Galilée

75016 PARIS

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

PRIMESTIA
17 rue Galilée
75016 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

COMPTES ANNUELS

- *Bilan actif-passif*
- *Compte de résultat*
- *Annexe*
- *Détail des comptes bilan actif passif*
- *Détail Compte de résultat*
- *Soldes intermédiaires de gestion*

SAS EXPERTISE ET PERFORMANCE

46 Rue Cardinet

75017 PARIS

01 53 84 77 77

PRIMESTIA

Société anonyme au capital de 500.000 €
Siège social : 17 rue Galilée - 75016 PARIS
Immatriculée RCS Paris N ° 817.629.041

**Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2018
Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017**

DEUXIEME RESOLUTION

- Affectation de résultat

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit 42 218 euros, de la manière suivante :

Affecter le bénéfice de l'exercice, soit 42 218 euros, en report à nouveau déficitaire qui s'élève à 195 000 euros.

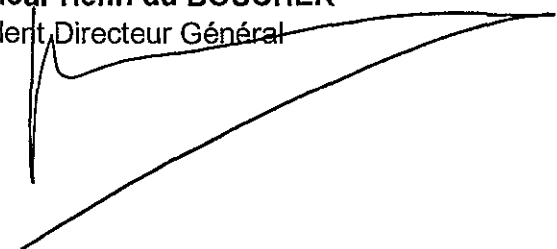
Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme

Monsieur Henri du BOUCHER

Président, Directeur Général



En notre qualité d'expert-comptable, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise

PRIMESTIA
17 rue Galilée
75016 PARIS

relatifs à l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Les comptes annuels ci-joints se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan,	1 615 919 Euros
- Chiffre d'affaires HT,	453 324 Euros
- Résultat net comptable,	42 218 Euros

Fait à PARIS
Le 06/03/2018

Expert Comptable
Arnaud GIROD

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement	12 319	4 311	8 008	10 474	2 466	23.54
	Frais de développement	21 724	7 262	14 462	21 704	7 242	33.37
	Concessions, brevets et droits similaires	4 989	1 398	3 591	4 547	956	21.02
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	12 886	5 980	6 906	10 893	3 987	36.60
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	1 100		1 100	600	500	83.33
	Créances rattachées à des participations	956 800		956 800		956 800	
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	15 511		15 511	12 511	3 000	23.98
	Total II	1 025 329	18 951	1 006 378	60 729	945 649	NS
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	543 989		543 989		543 989	
	Autres créances	28 889		28 889	154 313	125 424	81.28
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				87 500	87 500	100.00
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	35 599		35 599	141 698	106 099	74.88
	Charges constatées d'avance (3)	1 064		1 064	693	371	53.56
	Total III	609 541		609 541	384 204	225 337	58.65
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		1 634 870	18 951	1 615 919	444 933	1 170 986	263.18

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

972 311

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 500 000)	500 000	500 000		
	Primes d'émission, de fusion, d'apport				
	Ecart de réévaluation				
	Réserves				
	Réserve légale				
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	237 218		237 218	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	42 218	237 218	279 436	117.80
	Subventions d'investissement				
	Provisions réglementées				
	Total I	305 000	262 782	42 218	16.07
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				
	Emprunts et dettes financières diverses	1 161 400	132 887	1 028 514	773.98
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 019	19 112	1 907	9.98
	Dettes fiscales et sociales	128 257	30 152	98 105	325.37
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	243		243	
	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	1 310 919	182 151	1 128 768	619.69
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 615 919	444 933	1 170 986	263.18

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

1 310 919 182 151

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	453 324		453 324			453 324	
Chiffre d'affaires NET	453 324		453 324			453 324	
Production stockée							
Production immobilisée				21 724		21 724	100.00
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			23 509			23 509	
Autres produits			1	0		1	255.56
Total des Produits d'exploitation (I)			476 835	21 724		455 111	NS
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 *			207 436	137 825		69 611	50.51
Impôts, taxes et versements assimilés			9 048	1 321		7 727	584.91
Salaires et traitements			141 053	81 956		59 097	72.11
Charges sociales			57 821	31 851		25 970	81.54
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 651	4 300		10 351	240.72
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			6	202		196	97.25
Total des Charges d'exploitation (II)			430 014	257 454		172 559	67.03
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			46 821	235 731		282 551	119.86
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 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
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				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	4 603	1 488	3 115	209.44
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	4 603	1 488	3 115	209.44
2. Résultat financier (V-VI)	4 603	1 488	3 115	209.44
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	42 218	237 218	279 436	117.80
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)				
Total des produits (I+III+V+VII)	476 835	21 724	455 111	NS
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	434 617	258 942	175 675	67.84
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	42 218	237 218	279 436	117.80

* 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

SOMMAIRE

Faits caractéristiques de l'exercice	X
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	X
Etat des échéances des créances et des dettes	X
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Montant des engagements financiers	X
Liste des filiales et participations	X
- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Résultats financiers des cinq derniers exercices	X

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- 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 2016.

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 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	34 043		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 989		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	12 886		
TOTAL	12 886		
Autres participations	600		957 300
Prêts, autres immobilisations financières	12 511		3 000
TOTAL	13 111		960 300
TOTAL GENERAL	65 029		960 300

		Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
		Poste à Poste	Cessions		
Frais établissement et de développement	TOTAL			34 043	34 043
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL			4 989	4 989
Matériel de bureau et informatique, Mobilier				12 886	12 886
TOTAL				12 886	12 886
Autres participations				957 900	957 900
Prêts, autres immobilisations financières				15 511	15 511
TOTAL				973 411	973 411
TOTAL GENERAL				1 025 329	1 025 329

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	956 800	956 800	
Autres immobilisations financières	15 511	15 511	
Autres créances clients	543 989	543 989	
Impôts sur les bénéfices	2 942	2 942	
Taxe sur la valeur ajoutée	25 947	25 947	
Charges constatées d'avance	1 064	1 064	
TOTAL	1 546 253	1 546 253	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	21 019	21 019		
Personnel et comptes rattachés	11 034	11 034		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23 866	23 866		
Taxe sur la valeur ajoutée	90 665	90 665		
Autres impôts taxes et assimilés	2 692	2 692		
Groupe et associés	1 161 400	1 161 400		
Autres dettes	243	243		
TOTAL	1 310 919	1 310 919		

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Primestia se porte caution solidaire pour la taxe d'aménagement de la SCI Les Terrasses de Renoir pour un montant de 68504 €

Engagements reçus

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 831-3 et 832-13)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations			
- Participations (10 à 50% du capital détenu)			
- SCI LES TERRASSES DE RENOIR	1 000	35	3 975
- SCI VILLA NUEVA	1 000	25	
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			

Tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

(Code du Commerce Art. R 225-102)

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social				500 000	500 000
Nbre des actions ordinaires existantes				5 000	5 000
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes					453 324
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				232 918 -	56 869
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				237 218 -	42 218
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions				46.58 -	11.37
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				47.44 -	8.44
Dividende distribué à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				4	
Montant de la masse salariale de l'exercice				81 956	141 053
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice				34 109	60 763

DETAIL BILAN ACTIF

ACTIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2017 12	31/12/2016 12	Euros	%
FRAIS D'ETABLISSEMENT	8 008	10 474	2 466	23.54
20100000 FRAIS D'ETABLISSEMENT	12 319	12 319		
28010000 AMORT FRAIS D'ETABLISSEMENT	4 311	1 845	2 466	133.66
FRAIS DE DEVELOPPEMENT	14 462	21 704	7 242	33.37
20300000 FRAIS RECHERCHE, DEVELOPPEMENT	21 724	21 724		
28030000 FRAIS RECHERCHE ET DEVELOPPEM.	7 262	20	7 242	NS
CONCESSIONS, BREVETS ET DROITS SIMILAIRES	3 591	4 547	956	21.02
20500000 CONCESSIONS ET DROIT SIMILAIRE	4 989	4 989		
28050000 CONCESSIONS ET DROIT SIMILAIRE	1 398	442	956	216.29
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 906	10 893	3 987	36.60
21830000 MATÉRIEL BUREAU , INFORMATIQUE	9 169	9 169		
21840000 MOBILIER	3 718	3 718		
28183000 AMORTS MATERIEL DE BUREAU ET I	4 739	1 682	3 057	181.75
28184000 AMORTS. MOBILIER	1 241	311	930	299.04
AUTRES PARTICIPATIONS	1 100	600	500	83.33
26100000 TITRES SCI RENOIR	350	350		
26110000 TITRES VILLA NUEVA	250	250		
26120000 TITRES SCCV DU BELVEDERE	500		500	
CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	956 800		956 800	
26701000 SCI RENOIR	131 400		131 400	
26702000 SC VILLA NUEVA	750 400		750 400	
26703000 SC DU BELVEDERE	75 000		75 000	
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	15 511	12 511	3 000	23.98
27510000 DÉPÔTS	15 511	12 511	3 000	23.98
Total II	1 006 378	60 729	945 649	NS
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	543 989		543 989	
41100000 CLIENTS	543 989		543 989	
AUTRES CREANCES	28 889	154 313	125 424	81.28
44400000 ETAT IS - EFI - MANDAT (REF)	2 942	2 258	684	30.29
44562000 T.V.A. SUR IMMOBILISATIONS		744	744	100.00
44566000 TVA DEDUCTIBLE	1 973	1 464	508	34.72
44567000 CRÉDIT DE T.V.A. À REPORTER	2 946		2 946	
44583000 REMBOURST TAXE SUR CA DEMANDÉ	19 500	17 087	2 413	14.12
44586000 CUT OFF TVA SUR FNP	1 528	960	568	59.21
45100001 C/C SCI RENOIR		131 400	131 400	100.00
45100002 C/C VILLA NUEVA		400	400	100.00
CAPITAL SOUSCRIT - APPELE, NON VERSE		87 500	87 500	100.00
45620000 APPORT.CAPITAL APPELÉ,NON VERS		87 500	87 500	100.00
DISPONIBILITES	35 599	141 698	106 099	74.88
51210000 BANQUE - EBICS (OUI/NON)	35 599	141 698	106 099	74.88

DETAIL BILAN ACTIF

[illegible]

DETAIL BILAN PASSIF

PASSIF	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2017 12	31/12/2016 12	Euros	%
CAPITAL	500 000	500 000		
10130000 CAP. SOUSCRIT APPELÉ, VERSÉ	500 000	500 000		
REPORT A NOUVEAU	237 218		237 218	
11900000 REPORT À NOUVEAU (SOLDE DÉBIT)	237 218		237 218	
RESULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice ou perte)	42 218	237 218	279 436	117.80
Total I	305 000	262 782	42 218	16.07
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERSES	1 161 400	132 887	1 028 514	773.98
45500003 C/C STONEAGE	112 167	4 456	107 711	NS
45500005 C/C FINANCIERE DE MARS	125 721	14 383	111 338	774.07
45500007 C/C ATLANTISTAR		11 508	11 508	100.00
45500009 C/C PRESBOURG KLEBER IMMO	125 638	14 386	111 252	773.35
45500010 C/C PRIAM	125 653	14 379	111 274	773.84
45500011 C/C GAILLARD CLAUDE	75 630	8 630	67 000	776.34
45500012 C/C TREVoux BERNARD	75 427	8 630	66 797	773.97
45500013 C/C GCC INVESTISSEMENTS		14 382	14 382	100.00
45500014 C/C HDB	269 937	13 414	256 523	NS
45500015 C/C TRESKA ARNAUD	125 585	14 382	111 202	773.18
45500016 C/C ROSSINVEST	125 642	14 334	111 308	776.51
DETtes FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	21 019	19 112	1 907	9.98
40100000 FOURNISSEURS	11 848	13 352	1 504	11.26
40810000 CUT OFF FOURNISSEURS FNP	9 170	5 760	3 410	59.21
DETtes FISCALES ET SOCIALES	128 257	30 152	98 105	325.37
42100000 PERSONNEL RÉMUNÉRATIONS DUES	8 263	1 108	7 154	645.48
42820000 DETtes PROV. CONGÉS À PAYER	2 771	3 434	663	19.31
43100000 URSSAF	16 100	16 255	155	0.96
43101000 AGESEA	44	44		
43702000 PREVOYANCE	1 755	1 913	159	8.29
43703000 RETRAITE	4 804	4 994	190	3.80
43820000 CHGES SOCIALES CONGÉS À PAYER	1 164	1 442	278	19.28
44571200 TVA COLLECTEE 20%	90 665		90 665	
44710000 TAXE APPRENTISSAGE A PAYER	1 488	531	957	180.13
44720000 TAXE FORMATION CONT. A PAYER	1 204	430	774	180.14
AUTRES DETtes	243		243	
46710000 NOTES DE FRAIS	243		243	
Total IV	1 310 919	182 151	1 128 768	619.69
TOTAL GENERAL	1 615 919	444 933	1 170 986	263.18

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N / N-1	
	31/12/2017 12	31/12/2016 12	Euros	%
PRODUCTION VENDUE DE SERVICES	453 324		453 324	
70600000 PRESTATIONS DE SERVICES TVA TN	453 324		453 324	
Chiffre d'affaires NET	453 324		453 324	
PRODUCTION IMMOBILISEE		21 724	21 724	100.00
72100000 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		21 724	21 724	100.00
REPRISES SUR DEPRECIATIONS, PROV. (ET AMORT.), TRANSF DE CHARGES	23 509		23 509	
79100000 TRANSF CHARGES D'EXPLOITATION	23 509		23 509	
AUTRES PRODUITS	1	0	1	255.56
75800000 PRODT DIVERS GESTION COURANTE	1	0	1	255.56
Total des Produits d'exploitation	476 835	21 724	455 111	NS
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	207 436	137 825	69 611	50.51
60610000 FOURNITURES NON STOCKABLES-EAU	2 093		2 093	
60630000 FOURNIT ENTRETIEN PETIT ÉQUIPT	1 562	3 753	2 191	58.37
60640000 FOURNITURES ADMINISTRATIVES	3 720	133	3 587	NS
61220000 CRÉDITBAIL MOBILIER	2 802	1 599	1 203	75.20
61320000 LOCATIONS IMMOBILIÈRES		3 600	3 600	100.00
61321000 LOCATIONS IMMO RUE GALLILEE	62 555	36 896	25 659	69.54
61350000 LOCATIONS MOBILIÈRES	1 669		1 669	
61400000 CHARGES LOCATIVES ET COPROPR.	11 028	1 436	9 592	668.06
61500000 ENTRETIEN ET RÉPARATIONS	6 071	4 735	1 336	28.21
61560000 MAINTENANCE INFORMATIQUE	653	194	459	237.09
61600000 PRIMES D'ASSURANCES		573	573	100.00
61810000 DOCUMENTATION GÉNÉRALE	3		3	
61850000 FRAIS DE COLLOQUES, SÉMINAIRE	1 890		1 890	
62260000 HONORAIRES	4 000		4 000	
62261000 HONORAIRES COMPTABLES	6 942	4 960	1 982	39.96
62261100 HONORAIRE DIVERSES	77 400	60 000	17 400	29.00
62262000 HONORAIRES JURIDIQUES	1 500	5 538	4 038	72.92
62263000 HONORAIRES CAC	2 500	4 800	2 300	47.92
62264000 HONORAIRES PAIES RH	1 560		1 560	
62270000 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	1 324	72	1 253	NS
62300000 PUBLICITÉ, PUBLICATIONS		566	566	100.00
62360000 CATALOGUES ET IMPRIMÉS	800		800	
62370000 PUBLICATIONS		35	35	100.00
62400000 TRANSPORTS BIENS, COLLECT PERS.		635	635	100.00
62510000 VOYAGES ET DÉPLACEMENTS	1 109	347	762	219.32
62570000 RÉCEPTIONS	9 721	4 856	4 865	100.18
62600000 FRAIS POSTAUX ET DE TÉLÉCOMM.	966	310	656	211.71
62610000 TÉLÉCOM	1 458	1 654	196	11.84
62700000 SERVICES BANCAIRES ET ASSIMILÉ	1 751	1 134	617	54.46
62810000 CONCOURS DIVERS (COTISATIONS.)	2 360		2 360	
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	9 048	1 321	7 727	584.91
63120000 TAXE D'APPRENTISSAGE	957	531	426	80.13
63330000 FORMAT PROFESSIONNELLE CONTINU	1 821	790	1 031	130.60
63511000 CFE - COTISATIONS FONCIÈRES	76		76	
63512000 TAXES FONCIÈRES	6 194		6 194	

DETAIL COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
SALAIRES ET TRAITEMENTS	141 053	81 956	59 097	72.11
64110000 SALAIRES, APPOINTEMENTS	140 746	78 132	62 614	80.14
64120000 CONGÉS PAYÉS	663	3 434	4 097	119.31
64140000 INDEMNITÉS ET AVANTAGES DIVERS	970	390	580	148.73
CHARGES SOCIALES	57 821	31 851	25 970	81.54
64510000 COTISATIONS À L'URSSAF	37 932	22 314	15 618	69.99
64520000 COTISATIONS AUX MUTUELLES	4 835	2 152	2 683	124.64
64530000 COTISATION CAISSES DE RETRAITE	11 932	6 596	5 335	80.89
64532000 CS/CP PROVISION	278	1 442	1 720	119.28
64540000 COTISATIONS AUX ASSEDIC	3 884	1 599	2 285	142.84
64710100 CHG SOCIALES AGESEA		5	5	100.00
64800000 AUTRES CHARGES DE PERSONNEL	2 458		2 458	
64900000 CICE (IMPUTABLE SUR IIS)	2 942	2 258	684	30.29
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS SUR IMMOBILISATIONS	14 651	4 300	10 351	240.72
68111000 DOT.AMORT IMMOB INCORPORELLES	10 664	2 307	8 357	362.25
68112000 DOT. AMORT. IMMOB CORPORELLES	3 987	1 993	1 994	100.05
AUTRES CHARGES	6	202	196	97.25
65400000 PERTE S/ CRÉANCE IRRÉCOUVRABLE		194	194	100.00
65800000 CHGE DIVERSE GESTION COURANTE	6	8	2	30.49
Total des Charges d'exploitation	430 014	257 454	172 559	67.03
Résultat d'exploitation	46 821	235 731	282 551	119.86
INTERETS ET CHARGES ASSIMILEES	4 603	1 488	3 115	209.44
66150000 INTÉRÊTS DES COMPTES COURANTS	4 603	1 488	3 115	209.44
Total des Charges financières	4 603	1 488	3 115	209.44
Résultat financier	4 603	1 488	3 115	209.44
Résultat courant avant impôts	42 218	237 218	279 436	117.80
Total des produits	476 835	21 724	455 111	NS
Total des charges	434 617	258 942	175 675	67.84
Bénéfice ou perte (Produits - Charges)	42 218	237 218	279 436	117.80

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2017	% CA	31/12/2016	% CA	Euros	%
Ventes marchandises + Production	453 324	100.00	21 724	100.00	431 601	NS
+ Ventes de marchandises						
- Coût d'achat des marchandises vendues						
Marge commerciale						
+ Production vendue	453 324	100.00			453 324	
+ Production stockée ou déstockage						
+ Production immobilisée			21 724	100.00	21 724	100.00
Production de l'exercice	453 324	100.00	21 724	100.00	431 601	NS
- Matières premières, approvisionnements consommés						
- Sous traitance directe						
Marge brute de production	453 324	100.00	21 724	100.00	431 601	NS
Marge brute globale	453 324	100.00	21 724	100.00	431 601	NS
- Autres achats + charges externes	207 436	45.76	137 825	634.45	69 611	50.51
Valeur ajoutée	245 888	54.24	116 102	534.45	361 990	311.79
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes et versements assimilés	9 048	2.00	1 321	6.08	7 727	584.91
- Salaires du personnel	141 053	31.12	81 956	377.27	59 097	72.11
- Charges sociales du personnel	57 821	12.75	31 851	146.62	25 970	81.54
Excédent brut d'exploitation	37 967	8.38	231 229	NS	269 196	116.42
+ Autres produits de gestion courante	1		0		1	255.56
- Autres charges de gestion courante	6		202	0.93	196	97.25
+ Reprises amortissements provisions, transferts de charges	23 509	5.19			23 509	
- Dotations aux amortissements	14 651	3.23	4 300	19.79	10 351	240.72
- Dotations aux provisions						
Résultat d'exploitation	46 821	10.33	235 731	NS	282 551	119.86
+ Quotes parts de résultat sur opérations en commun						
+ Produits financiers						
- Charges financières	4 603	1.02	1 488	6.85	3 115	209.44
Résultat courant	42 218	9.31	237 218	NS	279 436	117.80
+ Produits exceptionnels						
- Charges exceptionnelles						
Résultat exceptionnel						
- Impôt sur les bénéfices						
- Participation des salariés						
Résultat NET	42 218	9.31	237 218	NS	279 436	117.80

**RAPPORT DE GESTION PRESENTE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE du 20 JUIN 2018**

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en application des statuts de la Société et des dispositions du livre Deuxième du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2017, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

Votre commissaire aux comptes vous donnera dans ses rapports toutes informations à la régularité des comptes annuels qui vous sont présentés.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 28 MARS 2018

Président du Conseil d'Administration et Administrateur	• M. Henri du BOUCHER
Directeur Général Délégué et Administrateur	• M. Guillaume du BOUCHER
Administrateurs	• M. Pierre BENTATA
	• M. Pascal COULON
	• M. Claude GAILLARD
	• M. Philippe LABOURET
	• M. Jean ROSSI
	• M. Arnaud TRESCA
	• M. Bernard TREVOUX

DIRECTEUR GENERAL DELEGUE

Directeur Général Délégué	• M. Guillaume du BOUCHER
---------------------------	---------------------------

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2017

	NOMBRE D' ACTIONS DE 100€ DE NOMINAL	% de capital
MANAGERS TOTAL en %		60%
Henri DU BOUCHER	1.000	20%
HDB PARTICIPATIONS	1.250	25%
STONEAGE	750	15%
INVESTISSEURS TOTAL en %		40%
HDB Participations	250	5%
STONEAGE	200	4%
PIERRE BENTATA	240	4.8%
FINANCIERE DE MARS	10	0.2%
ROSSINVEST	250	5%
PRESBOURG KLEBER IMMOBILIER	250	5%
PRIAM	250	5%
CLAUDE GAILLARD	150	3%
BERNARD TREVOUX	150	3%
SEGOLENE TRESCA	250	5%
	5.000	100%

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire • M. Bernard LAVILLE -	SPEC
Suppléant • M. David FABRY	

1. ENVIRONNEMENT
2. SITUATION ET ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
3. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE
4. EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR
5. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT
6. PANORAMA FINANCIER
7. POINT SUR L'EFFECTIF
8. PROPOSITION D'AFFECTATION DE RESULTAT
9. CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DU COMMERCE
10. QUITUS

1- ENVIRONNEMENT

La conjoncture en Ile de France -

L'année 2017 se conclut par une nouvelle hausse des ventes de logements avec un résultat de 47 900 lots (ventes au détail et ventes en bloc).

Résultats hors ventes en bloc :

	2016	2017
Réservations nettes	32 100	32 600
- Collectif classique	28 600	29 500
- Individuel	1 600	1 400
- Résidences	1 900	1 700
➤ Quotie part investisseurs	40%	42%
➤ Mises en ventes	31 000	32 300
➤ Offre au 31 décembre	23 400	26 600
En mois de ventes	8,8 mois	9,8 mois
➤ Prix de vente annuel moyen/m2/hors parking	4 820 €	4 820 €

Ventes en bloc :

Les estimations du CAPEM font état de 15 300 ventes conclues en 2017, volume supérieur à celui de 2016 (10100).

La part des ventes en bloc représente 32% de l'activité francilienne des promoteurs privés.

La part des bailleurs sociaux dans ce segment de marché est en légère baisse et passe de 2016 à 2017 de 68% à 66%.

Le logement intermédiaire cumule, quant à lui, 16% du marché.

(Source CAPEM)

Perspectives 2018 :

Les fondamentaux de la demande sont plutôt bien orientés pour 2018, notamment grâce aux décisions du gouvernement sur le Pinel et le PTZ en zones tendues, mais plusieurs facteurs pourraient aussi jouer en sens inverse (évolution des taux d'intérêt, recentrage géographique des aides etc.).

Dans ces conditions, **maintenir en 2018 le niveau élevé d'activité de 2017 serait un résultat positif.**

Il faut toutefois **dépasser cette approche quantitative et veiller à ce que la croissance du marché du neuf soit durable et soutenable.** Cela implique de **résoudre les déséquilibres** qui l'affectent :

- Les ventes augmentent, mais principalement sous l'effet des ventes au secteur HLM, qui s'opèrent à un niveau de prix trop bas
- L'offre se reconstitue, mais trop lentement, faute de pouvoir faire aboutir rapidement des projets immobiliers
- Les prix de vente aux particuliers sont stables, grâce aux volumes vendus, mais à un niveau trop élevé pour de nombreux ménages.

Pour remédier à ces déséquilibres, l'action des pouvoirs publics nationaux comme locaux est fondamentale. Elle doit s'articuler autour d'un unique objectif : produire du logement privé plus accessible, grâce à la simplification, la libération du foncier, la lutte contre les recours abusifs ou la maîtrise des coûts de construction. C'est en ce sens que le projet de loi ELAN est attendu par les professionnels.

2 – SITUATION ET ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

A titre liminaire, nous vous rappelons que :

Comme annoncé lors du Conseil d'Administration du 4 décembre 2017 :

- ATLANTISTAR et Monsieur AUBIN David ont cédés leurs actions dans PRIMESTIA SA et leurs parts sociales dans PRIMESTIA Partners à la société STONEAGE SAS.
- GCC Immobilier a cédé ses actions dans PRIMESTIA SA à la société HDB Participations.

Le Permis de Construire de l'opération Villa Nueva à Saint-Denis est devenu définitif. L'acquisition du foncier a été réalisé le 10 janvier 2018.

Les travaux de démolition ont démarré, et doivent être achevés à fin mars 2018.

La construction des immeubles débutera en avril 2018.

L'ensemble des marchés de travaux ont été conclus à ce jour à l'exception du lot Espaces verts et ceci dans le cadre du budget prévisionnel.

a) LE VOLUME D'AFFAIRE

A fin 2017, PRIMESTIA a facturé les honoraires de gestion pour un montant de 453 K€, conformément à la convention signée.

b) LES AFFAIRES NOUVELLES

- **Antony (92)** ; nous avons obtenu le Permis de Construire pour la construction de 32 logements. Le PC a fait l'objet de neuf recours gracieux à ce stade.

- **Pantin (93)** Nous avons finalisé un accord avec le Groupe BALAS pour l'acquisition d'un projet avec Permis de Construire purgé de tous recours. Ce projet, de 47 logements dont 16 sociaux et deux commerces de 410m², représente un CA prévisionnel de 16 M€ TTC, une marge de 1100K€ (7% du CA TTC) et 640 K€ d'honoraires de gestion pour PRIMESTIA.

Le dossier a fait l'objet d'un comité d'investissement C3, acquisition du foncier, en présence de Jean ROSSI, Pierre Bentata et Bernard TREVoux le 19/3/2018. Le comité a donné son accord pour la signature d'une promesse de vente avec condition de pré-commercialisation. Lors du conseil du 28 mars 2018, les autres associés ont confirmé leur accord pour participer à cette opération qui pourra donc être détenue à 50% par PRIMESTIA Partners.

Un tableau prévisionnel d'appel de fonds propres pour cette opération est remis en séance.

L'acquisition du foncier et le démarrage des travaux sont prévus en octobre 2018.

3 – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE ECOULE

Démission de son mandat d'administrateur dans PRIMESTIA SA de Monsieur Jacques MARCEL.

Démission de son mandat d'administrateur dans PRIMESTIA SA de Monsieur David AUBIN.

4 - EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En 2018 nos objectifs sont de :

Opérations maîtrisées :

- **Pantin (93)** : Réussir la commercialisation d'abord des logements sociaux et la pré-commercialisation des lots en accession, pour permettre une acquisition du foncier et un OS travaux en octobre 2018,
- **Chatou (78)** : obtenir un jugement des recours avant l'été 2018,
- **Anthony Mûres (92)** : solutionner les recours avant fin 2018,

Opérations nouvelles :

- Maîtriser 150 lots supplémentaires d'ici la fin de l'année ;

5 – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Nous avons participé à un concours organisé par l'EPA Seine Amont qui nous a permis de travailler sur des concepts nouveaux avec des start-up : production d'énergie renouvelable, matériaux bio sourcés, locaux partagés, résidents managers, logements évolutifs ,....

6 – PANORAMA FINANCIER

Comptes sociaux

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes précisions et justifications figurent dans l'annexe du bilan.

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT en €	Au 31/12/2017	N - 1
TOTAL PRODUITS	476 835	21 724
TOTAL CHARGES	- 434 617	- 258 942
RESULTAT courant avant impôts (bénéfice)	42 218	- 237 218

Bilan

BILAN en euros	ACTIF	PASSIF
ACTIF IMMOBILISE	1 006 378	
ACTIF CIRCULANT	573 942	
PASSIF CAPITAUX PROPRES		262 782
PASSIF DETTES/EMPRUNT		1 310 919
TRESORERIE	35 599	
RESULTAT (bénéfice)		42 218
TOTAL	1 615 919	1 615 919
SITUATION NETTE/CAPITAUX PROPRES		305 000

Chiffre d'affaires : 453 324 €

Créances clients : 543 989 €

Dettes fournisseurs : 149 276 €

SCI Les Terrasses de Renoir : perte de 3 975€ (intégration dans PRIMESTIA SA à 45%)

SCCV Villa Nueva : résultat 0 (tout en stock)

Filiales et participations (art. L 233-6 et L 247-1) :

Conformément aux comités d'investissement qui se sont tenus au cours de l'exercice 2017, PRIMESTIA a pris des participations dans :

La SCCV du Belvédère qui porte l'opération d'Antony (92).

PRIMESTIA a racheté 10% des parts sociales de la SCI Les Terrasses de Renoir à SVM Promotion, portant sa participation à 45%.

Tableau des résultats (art. R 225-102)

Le tableau des 5 derniers exercices est joint en annexe.

Autres informations

Crédit d'impôt Compétitivité des Entreprises (CICE) :

- A la clôture de l'exercice écoulé, nous avons enregistré un crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) d'un montant de **2.942 euros**, en diminution du compte impôt Société.

Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du code de commerce)												
<u>Exercice clos au</u> <u>31/12/2017</u>	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	TOTAL 1 J et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 J	31 à 60 J	61 à 90 J	91 J et plus	TOTAL 1 J et plus
Nombre de factures concernées	2					2	1					1
Montant total des factures concernées TTC	978 €		600 €	378 €			543 989 €	543 989 €				
% du montant total des achats TTC de l'exercice	0%											
% total du chiffre d'affaires TTC de l'exercice							100%					
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux						Délais légaux					

7 – POINT SUR L'EFFECTIF

Au 31 décembre 2017, le nombre de salariés est de quatre.

8 – PROPOSITION D'AFFECTION DE RESULTAT

Le résultat net de PRIMESTIA SA présente un bénéfice de **42 218 euros** au 31 décembre 2017.

Après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport de notre Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes de l'exercice tels qu'ils ont été présentés.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit **42 218 euros**, en report à nouveau déficitaire.

9 - CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L 225.38 DU CODE DU COMMERCE

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous tenons à votre disposition le rapport spécial de notre Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées. Sont concernées les sociétés suivantes :

- STONEAGE SAS
- KITE LEAD SAS
- SOLUTIONS URBAINES SAS
- FELIX EVENTS Sarl (Mise à disposition)

10 - QUITUS

Vous aurez également à donner quitus aux administrateurs pour tous les actes de gestion au cours de l'exercice écoulé.

Nous espérons que les propositions qui précèdent recevront votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Conseil d'Administration



S.P.E.C.

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

PRIMESTIA

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice
clos au 31 Décembre 2017

de la Société PRIMESTIA, société anonyme

Société Anonyme au capital de 500.000 €
Siège social : 17 rue Galilée 75016 PARIS
Siren 817 629 041 - RCS PARIS

CE RAPPORT CONTIENT 08 FEUILLES



S.P.E.C

SA PRIMESTIA

Rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2017

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SA PRIMESTIA relatifs à l'exercice clos le 31/12/2017, 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 SA PRIMESTIA 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 qui nous sont applicables, sur la période du 01 janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



S.P.E.C

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues ainsi que sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne les titres de participation et les créances rattachées portant sur des projets immobiliers en cours de réalisation.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 SA PRIMESTIA 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 Conseil d'Administration.



S.P.E.C

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.

Paris, le 07 Juin 2018
Le Commissaire aux comptes
Société Parisienne d'Expertise Comptable
Le Gérant
Chargé du Mandat et Mandataire social

B. LAVILLE
Commissaire aux Comptes Inscrit



S.P.E.C

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.

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)						
	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement	12 319	4 311	8 008	10 474	2 466	23.54
	Frais de développement	21 724	7 262	14 462	21 704	7 242	33.37
	Concessions, brevets et droits similaires	4 989	1 398	3 591	4 547	956	21.02
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles	12 886	5 980	6 906	10 893	3 987	36.60
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	1 100		1 100	600	500	83.33
	Créances rattachées à des participations	956 800		956 800		956 800	
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	15 511		15 511	12 511	3 000	23.98
	Total II	1 025 329	18 951	1 006 378	60 729	945 649	NS
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	543 989		543 989		543 989	
	Autres créances	28 889		28 889	154 313	125 424	81.28
Comptes de Régularisation	Capital souscrit - appelé, non versé				87 500	87 500	100.00
	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	35 599		35 599	141 698	106 099	74.88
	Charges constatées d'avance (3)	1 064		1 064	693	371	53.56
	Total III	609 541		609 541	384 204	225 337	58.65
Comptes de Régularisation	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)		1 634 870	18 951	1 615 919	444 933	1 170 986	263.18

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

972 311

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 500 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	500 000	500 000		
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves				
	Report à nouveau	237 218		237 218	
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	42 218	237 218	279 436	117.80
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	305 000	262 782	42 218	16.07
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	CABINET S.P.E.C. <i>Expert Comptable</i> <i>Commissaire aux Comptes</i> 30, rue du Sergent BaCHAT 75012 PARIS Tél : 01.53.02.95.80 Fax : 01.53.02.95.89				
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	1 161 400	132 887	1 028 514	773.98
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	21 019 128 257	19 112 30 152	1 907 98 105	9.98 325.37
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	243		243	
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)				
	Total IV	1 310 919	182 151	1 128 768	619.69
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	1 615 919	444 933	1 170 986	263.18

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

1 310 919 182 151

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2017 12			Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (I)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	453 324		453 324		453 324	
Chiffre d'affaires NET	453 324		453 324		453 324	
Production stockée				21 724	21 724	100.00
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation			23 509		23 509	
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			1	0	1	255.56
Autres produits						
Total des Produits d'exploitation (I)			476 835	21 724	455 111	NS
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 *			207 436	137 825	69 611	50.51
Impôts, taxes et versements assimilés			9 048	1 321	7 727	584.91
Salaires et traitements			141 053	81 956	59 097	72.11
Charges sociales			57 821	31 851	25 970	81.54
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 651	4 300	10 351	240.72
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			6	202	196	97.25
Total des Charges d'exploitation (II)			430 014	257 454	172 559	67.03
I - Résultat d'exploitation (I-II)			46 821	235 731	282 551	119.86
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 31/12/2017 12	Exercice N-1 31/12/2016 12	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)				
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				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)	4 603	1 488	3 115	209.44
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	4 603	1 488	3 115	209.44
2. Résultat financier (V-VI)	4 603	1 488	3 115	209.44
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	42 218	237 218	279 436	117.80
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)				
Total des produits (I+III+V+VII)	476 835	21 724	455 111	NS
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	434 617	258 942	175 675	67.84
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	42 218	237 218	279 436	117.80

* V 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

2 802 1 599

CABINET S.P.E.C.
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS
Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89

ANNEXE

SOMMAIRE

Faits caractéristiques de l'exercice	X
- REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Principes et conventions générales	X
- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN	
Etat des immobilisations	X
Etat des échéances des créances et des dettes	X
- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Montant des engagements financiers	X
Liste des filiales et participations	X
- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Résultats financiers des cinq derniers exercices	X

CABINET S.P.E.C.



Expert Comptable

Commissaire aux Comptes

30, rue du Sergent Bauchat

75012 PARIS

Tél : 01.53.02.95.80

Fax : 01.53.02.95.89

NA = Non Applicable NS = Non significative

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-I/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 2016.

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 2015-06 et 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

CABINET S.P.E.C.
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
 30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS
Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	34 043		
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 989		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	12 886		
TOTAL	12 886		
Autres participations	600		957 300
Prêts, autres immobilisations financières	12 511		3 000
TOTAL	13 111		960 300
TOTAL GENERAL	65 029		960 300

		Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
		Poste à Poste	Cessions		
Frais établissement et de développement	TOTAL			34 043	34 043
Autres immobilisations incorporelles	TOTAL			4 989	4 989
Matériel de bureau et informatique, Mobilier				12 886	12 886
TOTAL				12 886	12 886
Autres participations				957 900	957 900
Prêts, autres immobilisations financières				15 511	15 511
TOTAL				973 411	973 411
TOTAL GENERAL				1 025 329	1 025 329

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	956 800	956 800	
Autres immobilisations financières	15 511	15 511	
Autres créances clients	543 989	543 989	
Impôts sur les bénéfices	2 942	2 942	
Taxe sur la valeur ajoutée	25 947	25 947	
Charges constatées d'avance	1 064	1 064	
TOTAL	1 546 253	1 546 253	

CABINET S.P.E.C.



Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS
Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	21 019	21 019		
Personnel et comptes rattachés	11 034	11 034		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	23 866	23 866		
Taxe sur la valeur ajoutée	90 665	90 665		
Autres impôts taxes et assimilés	2 692	2 692		
Groupe et associés	1 161 400	1 161 400		
Autres dettes	243	243		
TOTAL	1 310 919	1 310 919		

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

Primestia se porte caution solidaire pour la taxe d'aménagement de la SCI Les Terrasses de Renoir pour un montant de 68504 €

Engagements reçus

CABINET S.P.E.C.
Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS
Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89

ANNEXE

Exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 831-3 et 832-13)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote part du capital détenue en pourcentage	Résultat du dernier exercice clos
A. Renseignements détaillés sur les filiales et participations			
- Participations (10 à 50% du capital détenu)			
- SCI LES TERRASSES DE RENOIR	1 000	45	3 975
- SCI VILLA NUEVA	1 000	25	28
B. Renseignements globaux sur les autres filiales et participations			

CABINET S.P.E.C.



Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS

Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89

Tableau des résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

(Code du Commerce Art. R 225-102)

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social				500 000	500 000
Nbre des actions ordinaires existantes				5 000	5 000
Nbre des actions à dividendes prioritaires existantes					
Nbre maximal d'actions futures à créer					
- par conversion d'obligations					
- par exercice de droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes					453 324
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				232 918 -	56 869
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				237 218 -	42 218
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions				46.58 -	11.37
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions				47.44 -	8.44
Dividende distribué à chaque action					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				4	
Montant de la masse salariale de l'exercice				81 956	141 053
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice				34 109	60 763

CABINET S.P.E.C.



Expert Comptable
Commissaire aux Comptes
30, rue du Sergent Bauchat
75012 PARIS

Tél : 01.53.02.95.80
Fax : 01.53.02.95.89