

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>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<br>Numéro SIREN : 817 629 041<br>Nom ou dénomination : PRIMESTIA |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 11/07/2019 sous le numéro de dépôt 60965

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 11-07-2019

N° DE DEPOT : 060965

N° GESTION : 2016B00508

N° SIREN : 817629041

DENOMINATION : PRIMESTIA

ADRESSE : 17 rue Galilée 75016 Paris

MILLESIME : 2018



**S.P.E.C.**



**PRIMESTIA**

**Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice  
clos au 31 Décembre 2018**

**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 10 FEUILLES**



S.P.E.C



**SA PRIMESTIA**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018**

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 31/12/2018, 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 2018 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 (dénommé rapport d'activité) 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

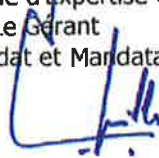
### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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 11 Juin 2019  
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

|                                                                 | Brut             | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2018 | Net<br>31/12/2017 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                                     |                  |                                |                   |                   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                         |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                            |                  |                                |                   |                   |
| Frais d'établissement                                           | 12 319           | 6 781                          | 5 558             | 8 008             |
| Frais de recherche et de développement                          | 21 724           | 14 502                         | 7 221             | 14 462            |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires | 4 989            | 2 350                          | 2 639             | 3 691             |
| Fonds commercial (1)                                            |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                            |                  |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles           |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                              |                  |                                |                   |                   |
| Terrains                                                        |                  |                                |                   |                   |
| Constructions                                                   |                  |                                |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels     |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                              | 14 558           | 10 287                         | 4 289             | 6 908             |
| Immobilisations corporelles en cours                            |                  |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes                                             |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                          |                  |                                |                   |                   |
| Participations (mise en équivalence)                            |                  |                                |                   |                   |
| Autres participations                                           | 1 700            |                                | 1 700             | 1 100             |
| Créances rattachées aux participations                          | 769 300          |                                | 769 300           | 958 800           |
| Autres titres immobilisés                                       |                  |                                |                   |                   |
| Prêts                                                           |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                              | 21 158           |                                | 21 158            | 15 511            |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                   | <b>845 748</b>   | <b>33 901</b>                  | <b>811 845</b>    | <b>1 006 378</b>  |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                          |                  |                                |                   |                   |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                       |                  |                                |                   |                   |
| Matières premières et autres approvisionnements                 |                  |                                |                   |                   |
| En-cours de production (biens et services)                      |                  |                                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                                |                  |                                |                   |                   |
| Marchandises                                                    |                  |                                |                   |                   |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                 | <b>821</b>       |                                | <b>821</b>        |                   |
| <b>Créances (3)</b>                                             |                  |                                |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                    | 271 548          |                                | 271 548           | 543 989           |
| Autres créances                                                 | 183 257          |                                | 183 257           | 28 889            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                           |                  |                                |                   |                   |
| <b>Divers</b>                                                   |                  |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                 |                  |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                  | 75 224           |                                | 76 224            | 35 599            |
| Charges constatées d'avance (3)                                 | 58 857           |                                | 58 857            | 1 064             |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                    | <b>569 707</b>   |                                | <b>569 707</b>    | <b>609 541</b>    |
| Frais d'émission d'emprunt à évaluer                            |                  |                                |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations                         |                  |                                |                   |                   |
| Ecart de conversion actif                                       |                  |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                            | <b>1 415 453</b> | <b>33 901</b>                  | <b>1 381 552</b>  | <b>1 615 919</b>  |
| (1) Dont droit au bail                                          |                  |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                 |                  |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                  |                  |                                |                   |                   |

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

## Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2018       | 31/12/2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                  |                  |
| Capital                                                                | 500 000          | 500 000          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            |                  |                  |
| Ecart de réévaluation                                                  |                  |                  |
| Réserve légale                                                         |                  |                  |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                  |                  |
| Réserves réglementées                                                  |                  |                  |
| Autres réserves                                                        |                  |                  |
| Report à nouveau                                                       | -195 000         | -237 218         |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>1 314</b>     | <b>42 218</b>    |
| Subventions d'investissement                                           |                  |                  |
| Provisions réglementées                                                |                  |                  |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>306 314</b>   | <b>305 000</b>   |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                  |                  |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                  |                  |
| Avances conditionnées                                                  |                  |                  |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                  |                  |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                  |                  |
| Provisions pour risques                                                |                  |                  |
| Provisions pour charges                                                |                  |                  |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                  |                  |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                  |                  |
| Autres emprunts obligataires                                           |                  |                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 337              |                  |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 918 339          | 1 181 400        |
| Avances et acomptes reçues sur commandes en cours                      |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 82 282           | 21 019           |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 70 790           | 128 257          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                  |                  |
| Autres dettes                                                          | 3 489            | 243              |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                  |                  |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>1 075 238</b> | <b>1 310 919</b> |
| Ecart de conversion passif                                             |                  |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>1 381 552</b> | <b>1 615 919</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            |                  | 1 310 919        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 1 075 238        |                  |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             | 337              |                  |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                  |                  |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                  |                  |

**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

## Compte de résultat

|                                                                    | France  | Exportations | 31/12/2016     | 31/12/2017     |
|--------------------------------------------------------------------|---------|--------------|----------------|----------------|
| <b>Produite d'exploitation (1)</b>                                 |         |              |                |                |
| Ventes de marchandises                                             |         |              |                |                |
| Production vendue (biens)                                          |         |              |                |                |
| Production vendue (services)                                       | 809 219 |              | 609 219        | 453 324        |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      |         |              | <b>609 219</b> | <b>453 324</b> |
| Production stockée                                                 |         |              |                |                |
| Production immobilisée                                             |         |              |                |                |
| Subventions d'exploitation                                         |         |              |                |                |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |         |              |                | 23 509         |
| Autres produits                                                    |         |              | 114            | 1              |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |         |              | <b>609 333</b> | <b>476 835</b> |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |         |              |                |                |
| Achats de marchandises                                             |         |              |                |                |
| Variations de stock                                                |         |              |                |                |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |         |              |                |                |
| Variations de stock                                                |         |              |                |                |
| Autres achats et charges externes (a)                              |         |              | 369 478        | 207 438        |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |         |              | 11 585         | 9 048          |
| Salaire et traitements                                             |         |              | 146 527        | 141 053        |
| Charges sociales                                                   |         |              | 58 934         | 57 821         |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                      |         |              |                |                |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |         |              |                |                |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |         |              |                |                |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |         |              |                |                |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |         |              |                |                |
| Autres charges                                                     |         |              | 34             | 6              |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |         |              | <b>590 538</b> | <b>430 014</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |         |              | <b>9 796</b>   | <b>46 821</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |         |              |                |                |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |         |              |                |                |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |         |              |                |                |
| <b>Produits financiers</b>                                         |         |              |                |                |
| De participation (3)                                               |         |              |                |                |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |         |              |                |                |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |         |              |                |                |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |         |              |                |                |
| Différences positives de change                                    |         |              |                |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |         |              |                |                |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |         |              |                |                |
| <b>Charges financières</b>                                         |         |              |                |                |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |         |              |                |                |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |         |              | 12 574         | 4 603          |
| Différences négatives de change                                    |         |              |                |                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |         |              |                |                |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |         |              | <b>12 574</b>  | <b>4 603</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |         |              | <b>-12 574</b> | <b>-4 603</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |         |              | <b>-2 777</b>  | <b>42 218</b>  |

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

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2018     | 31/12/2017     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                |                |
| Sur opérations de gestion                                         | 2 418          |                |
| Sur opérations en capital                                         |                |                |
| Rapprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges |                |                |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         | <b>2 418</b>   |                |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                |                |
| Sur opérations de gestion                                         | 155            |                |
| Sur opérations en capital                                         |                |                |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                |                |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       | <b>155</b>     |                |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           | <b>2 263</b>   |                |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                |                |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | -1 828         |                |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>611 751</b> | <b>476 635</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>610 437</b> | <b>434 817</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>1 314</b>   | <b>42 218</b>  |
| (a) Y compris :                                                   |                |                |
| - Redevances de crédit-bail mobilier                              |                | 2 802          |
| - Redevances de crédit-bail immobilier                            |                |                |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs            | 124            |                |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs            | 155            |                |
| (3) Dont produits concernant les entités liées                    |                |                |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    |                |                |

**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

# ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

## Annexe

### 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

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA PRIMESTIA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 1 381 552 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 1 314 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 07/05/2019 par les dirigeants de l'entreprise.

**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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03) approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 et publié au J.O. le 15 octobre 2014.

Ce règlement a été modifié, notamment, par les règlements suivants :

- Le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 approuvé par arrêté du 4 décembre 2015 relatif notamment à la définition du fonds commercial, l'évaluation des actifs corporels et incorporels postérieurement à leur date d'acquisition, le mali technique de fusion ;
- Le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 approuvé par arrêté du 28 décembre 2016.

Les conventions 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.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Concessions et Brevets : 5 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### Créances

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

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation  | Diminution     | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              | 34 043                 |               |                | 34 043               |
| - Fonds commercial                                                       |                        |               |                |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          | 4 989                  |               |                | 4 989                |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     | <b>39 032</b>          |               |                | <b>39 032</b>        |
| - Terrains                                                               |                        |               |                |                      |
| - Constructions sur sol propre                                           |                        |               |                |                      |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |               |                |                      |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                        |               |                |                      |
| - Installations techniques, matériel et outillage Industriels            |                        |               |                |                      |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |               |                |                      |
| - Matériel de transport                                                  |                        |               |                |                      |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 12 886                 | 1 870         |                | 14 558               |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |               |                |                      |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                        |               |                |                      |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |               |                |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>12 886</b>          | <b>1 870</b>  |                | <b>14 558</b>        |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |               |                |                      |
| - Autres participations                                                  | 957 900                | 600           | 187 500        | 771 000              |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |               |                |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 15 511                 | 18 158        | 12 511         | 21 158               |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>973 411</b>         | <b>18 758</b> | <b>200 011</b> | <b>792 158</b>       |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>1 025 329</b>       | <b>20 428</b> | <b>200 011</b> | <b>845 746</b>       |

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

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total          |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |                |
| Acquisitions                         |                                  | 1 670                          | 18 758                         | 20 428         |
| Apports                              |                                  |                                |                                |                |
| Créations                            |                                  |                                |                                |                |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |                |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   |                                  | <b>1 670</b>                   | <b>18 758</b>                  | <b>20 428</b>  |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |                |
| Cessions                             |                                  |                                | 200 011                        | 200 011        |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |                |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |                |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     |                                  |                                | <b>200 011</b>                 | <b>200 011</b> |

### 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

## Notes sur le bilan

## Immobilisations financières

## Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

## 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

|                                                 | Capital | Capitaux propres<br>(autres que le capital) | Quota-part du capital détenus | Résultat du dernier exercice clos |
|-------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               |         |                                             |                               |                                   |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50 %) |         |                                             |                               |                                   |
| SCI LES TERRASSES DE RENOIR 75016 PARIS         | 1 000   |                                             | 45,00                         | -2 854                            |
| SC DU BELVEDERE 75116 PARIS                     | 1 000   |                                             | 50,00                         | -3 234                            |
| SC LES JARDINS DE MEHUL 75018 PARIS             | 1 000   |                                             | 50,00                         | -2 570                            |
| SC VILLA NUEVA 94120 FONTENAY SOUS BOIS         | 1 000   |                                             | 25,00                         | 1 667                             |

## Amortissements des Immobilisations

|                                                                          | Au début de l'exercice | Augmentation  | Diminutions | A la fin de l'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-------------|------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              | 11 559                 | 9 705         |             | 21 264                 |
| - Fonds commercial                                                       |                        |               |             |                        |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          | 1 395                  | 956           |             | 2 350                  |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     | <b>12 953</b>          | <b>10 661</b> |             | <b>23 614</b>          |
| - Terrains                                                               |                        |               |             |                        |
| - Constructions sur sol propre                                           |                        |               |             |                        |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |               |             |                        |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                        |               |             |                        |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                        |               |             |                        |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |               |             |                        |
| - Matériel de transport                                                  |                        |               |             |                        |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 5 988                  | 4 319         |             | 10 287                 |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |               |             |                        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>5 988</b>           | <b>4 319</b>  |             | <b>10 287</b>          |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>18 921</b>          | <b>14 980</b> |             | <b>33 901</b>          |

## Notes sur le bilan

## Actif circulant

## Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 284 120 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant<br>brut  | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an |
|------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                  |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations | 769 300          |                              | 769 300                     |
| Prêts                                    |                  |                              |                             |
| Autres                                   | 21 158           |                              | 21 158                      |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                  |                              |                             |
| Créances Clients et Comptes rattachés    | 271 548          | 271 548                      |                             |
| Autres                                   | 163 257          | 163 257                      |                             |
| Charges constatées d'avance              | 58 657           | 58 657                       |                             |
| <b>Total</b>                             | <b>1 284 120</b> | <b>493 662</b>               | <b>790 458</b>              |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |                  |                              |                             |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |                  |                              |                             |

## Produits à recevoir

|                              | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| CLIENTS - FACTURES A ETABLIR | 53 942        |
| <b>Total</b>                 | <b>53 942</b> |

## 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

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 500 000,00 euros décomposé en 5 000 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 075 238 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                      | Montant<br>brut  | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéance<br>à plus de 5 ans |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                               |                  |                              |                             |                             |
| Autres emprunts obligataires (*)                                     |                  |                              |                             |                             |
| Emprunts (*) et dettes auprès des<br>établissements de crédit dont : |                  |                              |                             |                             |
| - é 1 an au maximum à l'origine                                      | 337              | 337                          |                             |                             |
| - é plus de 1 an à l'origine                                         |                  |                              |                             |                             |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                            | 918 339          | 918 339                      |                             |                             |
| Dettes fournisseurs et comptes<br>rattachés                          | 82 282           | 82 282                       |                             |                             |
| Dettes fiscales et sociales                                          | 70 790           | 70 790                       |                             |                             |
| Dettes sur immobilisations et comptes<br>rattachés                   |                  |                              |                             |                             |
| Autres dettes                                                        | 3 489            | 3 489                        |                             |                             |
| Produits constatés d'avance                                          |                  |                              |                             |                             |
| <b>Total</b>                                                         | <b>1 075 238</b> | <b>1 075 238</b>             |                             |                             |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                           |                  |                              |                             |                             |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                        |                  |                              |                             |                             |

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 223 273 euros.

### 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

## Notes sur le bilan

## Charges à payer

|                               | Montant       |
|-------------------------------|---------------|
| FOURN. FACT. NON PARVENUES    | 44 040        |
| INTERETS COURUS A PAYER       | 337           |
| DETTES PROV. CONGES A PAYER   | 1 374         |
| CHGES SOCIALES CONGES A PAYER | 585           |
| <b>Total</b>                  | <b>46 335</b> |

## Comptes de régularisation

## Charges constatées d'avance

|                                | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|--------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| CUT OFF CHARGES CTÉES D AVANCE | 58 857                    |                        |                            |
| <b>Total</b>                   | <b>58 857</b>             |                        |                            |

## 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

## Notes sur le compte de résultat

## Chiffre d'affaires

|                                   | France         | Etranger | Total          |
|-----------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Ventes de produits finis          |                |          |                |
| Ventes de produits intermédiaires |                |          |                |
| Ventes de produits résiduels      |                |          |                |
| Travaux                           |                |          |                |
| Etudes                            |                |          |                |
| Prestations de services           | 607 661        |          | 807 881        |
| Ventes de marchandises            |                |          |                |
| Produits des activités annexes    | 1 359          |          | 1 359          |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>609 219</b> |          | <b>609 219</b> |

**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

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

|                                                     | Montant en euros |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Effets escomptés non échus                          |                  |
| Avals et cautions                                   |                  |
| Engagements en matière de pensions                  |                  |
| Engagements de crédit-bail mobilier                 |                  |
| Engagements de crédit-bail immobilier               |                  |
| Engagements donnés à la SCI Les Terrasses de Renoir | 159 294          |
| Autres engagements donnés                           | 159 294          |
| <b>Total</b>                                        | <b>159 294</b>   |
| Dont concernant :                                   |                  |
| Les dirigeants                                      |                  |
| Les filiales                                        | 159 294          |
| Les participations                                  |                  |
| Les autres entreprises liées                        |                  |
| Engagements assortis de sûretés réelles             |                  |

L'engagement donné à la SCI Les Terrasses de Renoir d'un montant de 159 294 € correspond à la Taxe d'aménagement pour laquelle la SA PRIMESTIA se porte caution au 31 décembre 2018.

### Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement.

Au titre de 2018, le montant du CICE est de 5 041 €. Il représente 6% de la masse salariale n'excédant pas 2.5 fois le SMIC pris individuellement.

### 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



**S.P.E.C.**



**PRIMESTIA**

**Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice  
clos au 31 Décembre 2018**

**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 10 FEUILLES**



S.P.E.C



**SA PRIMESTIA**

**Rapport du commissaire aux comptes  
sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018**

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 31/12/2018, 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 2018 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 (dénommé rapport d'activité) 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

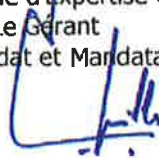
### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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 11 Juin 2019  
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

|                                                                        | Brut             | Amortissement<br>Dépréciations | Net<br>31/12/2018 | Net<br>31/12/2017 |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                                            |                  |                                |                   |                   |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                   |                  |                                |                   |                   |
| Frais d'établissement                                                  | 12 319           | 6 781                          | 5 558             | 8 008             |
| Frais de recherche et de développement                                 | 21 724           | 14 502                         | 7 221             | 14 462            |
| Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs similaires | 4 989            | 2 350                          | 2 639             | 3 691             |
| Fonds commercial (1)                                                   |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                                   |                  |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles                  |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                     |                  |                                |                   |                   |
| Terrains                                                               |                  |                                |                   |                   |
| Constructions                                                          |                  |                                |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels            |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                                     | 14 558           | 10 287                         | 4 289             | 6 908             |
| Immobilisations corporelles en cours                                   |                  |                                |                   |                   |
| Avances et acomptes                                                    |                  |                                |                   |                   |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                                 |                  |                                |                   |                   |
| Participations (mise en équivalence)                                   |                  |                                |                   |                   |
| Autres participations                                                  | 1 700            |                                | 1 700             | 1 100             |
| Créances rattachées aux participations                                 | 769 300          |                                | 769 300           | 958 800           |
| Autres titres immobilisés                                              |                  |                                |                   |                   |
| Prêts                                                                  |                  |                                |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                                     | 21 158           |                                | 21 158            | 15 511            |
| <b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>                                          | <b>845 748</b>   | <b>33 901</b>                  | <b>811 845</b>    | <b>1 006 378</b>  |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                                 |                  |                                |                   |                   |
| <b>Stocks et en-cours</b>                                              |                  |                                |                   |                   |
| Matières premières et autres approvisionnements                        |                  |                                |                   |                   |
| En-cours de production (biens et services)                             |                  |                                |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                                       |                  |                                |                   |                   |
| Marchandises                                                           |                  |                                |                   |                   |
| <b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>                        | <b>821</b>       |                                | <b>821</b>        |                   |
| <b>Créances (3)</b>                                                    |                  |                                |                   |                   |
| Clients et comptes rattachés                                           | 271 548          |                                | 271 548           | 543 989           |
| Autres créances                                                        | 183 257          |                                | 183 257           | 28 889            |
| Capital souscrit et appelé, non versé                                  |                  |                                |                   |                   |
| <b>Divers</b>                                                          |                  |                                |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement                                        |                  |                                |                   |                   |
| Disponibilités                                                         | 75 224           |                                | 76 224            | 35 599            |
| Charges constatées d'avance (3)                                        | 58 857           |                                | 58 857            | 1 064             |
| <b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>                                           | <b>569 707</b>   |                                | <b>569 707</b>    | <b>609 541</b>    |
| Frais d'émission d'emprunt à évaluer                                   |                  |                                |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations                                |                  |                                |                   |                   |
| Ecart de conversion actif                                              |                  |                                |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>1 415 453</b> | <b>33 901</b>                  | <b>1 381 552</b>  | <b>1 615 919</b>  |
| (1) Dont droit au bail                                                 |                  |                                |                   |                   |
| (2) Dont à moins d'un an (brut)                                        |                  |                                |                   |                   |
| (3) Dont à plus d'un an (brut)                                         |                  |                                |                   |                   |

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

## Bilan passif

|                                                                        | 31/12/2018       | 31/12/2017       |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                                |                  |                  |
| Capital                                                                | 500 000          | 500 000          |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...                            |                  |                  |
| Ecart de réévaluation                                                  |                  |                  |
| Réserve légale                                                         |                  |                  |
| Réserves statutaires ou contractuelles                                 |                  |                  |
| Réserves réglementées                                                  |                  |                  |
| Autres réserves                                                        |                  |                  |
| Report à nouveau                                                       | -195 000         | -237 218         |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                      | <b>1 314</b>     | <b>42 218</b>    |
| Subventions d'investissement                                           |                  |                  |
| Provisions réglementées                                                |                  |                  |
| <b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>                                          | <b>306 314</b>   | <b>305 000</b>   |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                            |                  |                  |
| Produits des émissions de titres participatifs                         |                  |                  |
| Avances conditionnées                                                  |                  |                  |
| <b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>                                      |                  |                  |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                              |                  |                  |
| Provisions pour risques                                                |                  |                  |
| Provisions pour charges                                                |                  |                  |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                        |                  |                  |
| <b>DETTES (1)</b>                                                      |                  |                  |
| Emprunts obligataires convertibles                                     |                  |                  |
| Autres emprunts obligataires                                           |                  |                  |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)             | 337              |                  |
| Emprunts et dettes financières diverses (3)                            | 918 339          | 1 181 400        |
| Avances et acomptes reçues sur commandes en cours                      |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                               | 82 282           | 21 019           |
| Dettes fiscales et sociales                                            | 70 790           | 128 257          |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                        |                  |                  |
| Autres dettes                                                          | 3 489            | 243              |
| Produits constatés d'avance (1)                                        |                  |                  |
| <b>TOTAL DETTES</b>                                                    | <b>1 075 238</b> | <b>1 310 919</b> |
| Ecart de conversion passif                                             |                  |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                   | <b>1 381 552</b> | <b>1 615 919</b> |
| (1) Dont à plus d'un an (a)                                            |                  | 1 310 919        |
| (1) Dont à moins d'un an (a)                                           | 1 075 238        |                  |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque             | 337              |                  |
| (3) Dont emprunts participatifs                                        |                  |                  |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours |                  |                  |

**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

## Compte de résultat

|                                                                    | France  | Exportations | 31/12/2016     | 31/12/2017     |
|--------------------------------------------------------------------|---------|--------------|----------------|----------------|
| <b>Produite d'exploitation (1)</b>                                 |         |              |                |                |
| Ventes de marchandises                                             |         |              |                |                |
| Production vendue (biens)                                          |         |              |                |                |
| Production vendue (services)                                       | 809 219 |              | 609 219        | 453 324        |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                      |         |              | <b>609 219</b> | <b>453 324</b> |
| Production stockée                                                 |         |              |                |                |
| Production immobilisée                                             |         |              |                |                |
| Subventions d'exploitation                                         |         |              |                |                |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges |         |              |                | 23 509         |
| Autres produits                                                    |         |              | 114            | 1              |
| <b>Total produits d'exploitation (I)</b>                           |         |              | <b>609 333</b> | <b>476 835</b> |
| <b>Charges d'exploitation (2)</b>                                  |         |              |                |                |
| Achats de marchandises                                             |         |              |                |                |
| Variations de stock                                                |         |              |                |                |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements          |         |              |                |                |
| Variations de stock                                                |         |              |                |                |
| Autres achats et charges externes (a)                              |         |              | 369 478        | 207 438        |
| Impôts, taxes et versements assimilés                              |         |              | 11 585         | 9 048          |
| Salaires et traitements                                            |         |              | 146 527        | 141 053        |
| Charges sociales                                                   |         |              | 58 934         | 57 821         |
| Dotations aux amortissements et dépréciations                      |         |              |                |                |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements               |         |              | 14 980         | 14 651         |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                |         |              |                |                |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                |         |              |                |                |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions               |         |              |                |                |
| Autres charges                                                     |         |              | 34             | 6              |
| <b>Total charges d'exploitation (II)</b>                           |         |              | <b>590 538</b> | <b>430 014</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>                              |         |              | <b>9 796</b>   | <b>46 821</b>  |
| <b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>    |         |              |                |                |
| <b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>                 |         |              |                |                |
| <b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>                  |         |              |                |                |
| <b>Produits financiers</b>                                         |         |              |                |                |
| De participation (3)                                               |         |              |                |                |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)  |         |              |                |                |
| Autres intérêts et produits assimilés (3)                          |         |              |                |                |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges  |         |              |                |                |
| Différences positives de change                                    |         |              |                |                |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement      |         |              |                |                |
| <b>Total produits financiers (V)</b>                               |         |              |                |                |
| <b>Charges financières</b>                                         |         |              |                |                |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions  |         |              |                |                |
| Intérêts et charges assimilées (4)                                 |         |              | 12 574         | 4 603          |
| Différences négatives de change                                    |         |              |                |                |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement     |         |              |                |                |
| <b>Total charges financières (VI)</b>                              |         |              | <b>12 574</b>  | <b>4 603</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>                                   |         |              | <b>-12 574</b> | <b>-4 603</b>  |
| <b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>            |         |              | <b>-2 777</b>  | <b>42 218</b>  |

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

## Compte de résultat (suite)

|                                                                   | 31/12/2018     | 31/12/2017     |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                                     |                |                |
| Sur opérations de gestion                                         | 2 418          |                |
| Sur opérations en capital                                         |                |                |
| Rapprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges |                |                |
| <b>Total produits exceptionnels (VII)</b>                         | <b>2 418</b>   |                |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                    |                |                |
| Sur opérations de gestion                                         | 155            |                |
| Sur opérations en capital                                         |                |                |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions |                |                |
| <b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>                       | <b>155</b>     |                |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>                           | <b>2 263</b>   |                |
| Participation des salariés aux résultats (IX)                     |                |                |
| Impôts sur les bénéfices (X)                                      | -1 828         |                |
| <b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>                           | <b>611 751</b> | <b>476 635</b> |
| <b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>                     | <b>610 437</b> | <b>434 817</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                          | <b>1 314</b>   | <b>42 218</b>  |
| (a) Y compris :                                                   |                |                |
| - Redevances de crédit-bail mobilier                              |                | 2 802          |
| - Redevances de crédit-bail immobilier                            |                |                |
| (1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs            | 124            |                |
| (2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs            | 155            |                |
| (3) Dont produits concernant les entités liées                    |                |                |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées                    |                |                |

**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

# ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

## Annexe

### 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

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA PRIMESTIA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2018, dont le total est de 1 381 552 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un bénéfice de 1 314 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 07/05/2019 par les dirigeants de l'entreprise.

**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

### Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2018 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général (règlement de l'ANC n°2014-03) approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014 et publié au J.O. le 15 octobre 2014.

Ce règlement a été modifié, notamment, par les règlements suivants :

- Le règlement ANC n°2015-06 du 23 novembre 2015 approuvé par arrêté du 4 décembre 2015 relatif notamment à la définition du fonds commercial, l'évaluation des actifs corporels et incorporels postérieurement à leur date d'acquisition, le mali technique de fusion ;
- Le règlement ANC n° 2016-07 du 4 novembre 2016 approuvé par arrêté du 28 décembre 2016.

Les conventions 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.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

### Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- \* Concessions et Brevets : 5 ans
- \* Matériel de bureau : 5 à 10 ans
- \* Matériel informatique : 3 ans
- \* Mobilier : 10 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

### Créances

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

## Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

|                                                                          | Au début<br>d'exercice | Augmentation  | Diminution     | En fin<br>d'exercice |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|----------------|----------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                              | 34 043                 |               |                | 34 043               |
| - Fonds commercial                                                       |                        |               |                |                      |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                          | 4 989                  |               |                | 4 989                |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                     | <b>39 032</b>          |               |                | <b>39 032</b>        |
| - Terrains                                                               |                        |               |                |                      |
| - Constructions sur sol propre                                           |                        |               |                |                      |
| - Constructions sur sol d'autrui                                         |                        |               |                |                      |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions |                        |               |                |                      |
| - Installations techniques, matériel et outillage Industriels            |                        |               |                |                      |
| - Installations générales, agencements aménagements divers               |                        |               |                |                      |
| - Matériel de transport                                                  |                        |               |                |                      |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 12 886                 | 1 870         |                | 14 558               |
| - Emballages récupérables et divers                                      |                        |               |                |                      |
| - Immobilisations corporelles en cours                                   |                        |               |                |                      |
| - Avances et acomptes                                                    |                        |               |                |                      |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                       | <b>12 886</b>          | <b>1 870</b>  |                | <b>14 558</b>        |
| - Participations évaluées par mise en équivalence                        |                        |               |                |                      |
| - Autres participations                                                  | 957 900                | 600           | 187 500        | 771 000              |
| - Autres titres immobilisés                                              |                        |               |                |                      |
| - Prêts et autres immobilisations financières                            | 15 511                 | 18 158        | 12 511         | 21 158               |
| <b>Immobilisations financières</b>                                       | <b>973 411</b>         | <b>18 758</b> | <b>200 011</b> | <b>792 158</b>       |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                  | <b>1 025 329</b>       | <b>20 428</b> | <b>200 011</b> | <b>845 746</b>       |

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

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

|                                      | Immobilisations<br>incorporelles | Immobilisations<br>corporelles | Immobilisations<br>financières | Total          |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Ventilation des augmentations</b> |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements de l'actif circulant       |                                  |                                |                                |                |
| Acquisitions                         |                                  | 1 670                          | 18 758                         | 20 428         |
| Apports                              |                                  |                                |                                |                |
| Créations                            |                                  |                                |                                |                |
| Réévaluations                        |                                  |                                |                                |                |
| <b>Augmentations de l'exercice</b>   |                                  | <b>1 670</b>                   | <b>18 758</b>                  | <b>20 428</b>  |
| <b>Ventilation des diminutions</b>   |                                  |                                |                                |                |
| Virements de poste à poste           |                                  |                                |                                |                |
| Virements vers l'actif circulant     |                                  |                                |                                |                |
| Cessions                             |                                  |                                | 200 011                        | 200 011        |
| Scissions                            |                                  |                                |                                |                |
| Mises hors service                   |                                  |                                |                                |                |
| <b>Diminutions de l'exercice</b>     |                                  |                                | <b>200 011</b>                 | <b>200 011</b> |

### 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

## Notes sur le bilan

## Immobilisations financières

## Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

## 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

|                                                 | Capital | Capitaux propres<br>(autres que le capital) | Quota-part<br>du capital<br>détenus | Résultat<br>du dernier<br>exercice clos |
|-------------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| - Filiales<br>(détenues à + 50 %)               |         |                                             |                                     |                                         |
| - Participations<br>(détenues entre 10 et 50 %) |         |                                             |                                     |                                         |
| SCI LES TERRASSES DE RENOIR 75016 PARIS         | 1 000   |                                             | 45,00                               | -2 854                                  |
| SC DU BELVEDERE 75116 PARIS                     | 1 000   |                                             | 50,00                               | -3 234                                  |
| SC LES JARDINS DE MEHUL 75018 PARIS             | 1 000   |                                             | 50,00                               | -2 570                                  |
| SC VILLA NUEVA 94120 FONTENAY SOUS BOIS         | 1 000   |                                             | 25,00                               | 1 667                                   |

## Amortissements des Immobilisations

|                                                                            | Au début de<br>l'exercice | Augmentation  | Diminutions | A la fin de<br>l'exercice |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|-------------|---------------------------|
| - Frais d'établissement et de développement                                | 11 559                    | 9 705         |             | 21 264                    |
| - Fonds commercial                                                         |                           |               |             |                           |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles                            | 1 395                     | 956           |             | 2 350                     |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                       | <b>12 953</b>             | <b>10 661</b> |             | <b>23 614</b>             |
| - Terrains                                                                 |                           |               |             |                           |
| - Constructions sur sol propre                                             |                           |               |             |                           |
| - Constructions sur sol d'autrui                                           |                           |               |             |                           |
| - Installations générales, agencements et<br>aménagement des constructions |                           |               |             |                           |
| - Installations techniques, matériel et outillage<br>industriels           |                           |               |             |                           |
| - Installations générales, agencements<br>aménagement divers               |                           |               |             |                           |
| - Matériel de transport                                                    |                           |               |             |                           |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                             | 5 988                     | 4 319         |             | 10 287                    |
| - Emballages récupérables et divers                                        |                           |               |             |                           |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                         | <b>5 988</b>              | <b>4 319</b>  |             | <b>10 287</b>             |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                                    | <b>18 921</b>             | <b>14 980</b> |             | <b>33 901</b>             |

## Notes sur le bilan

## Actif circulant

## Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 284 120 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                          | Montant<br>brut  | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an |
|------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|
| <b>Créances de l'actif immobilisé :</b>  |                  |                              |                             |
| Créances rattachées à des participations | 769 300          |                              | 769 300                     |
| Prêts                                    |                  |                              |                             |
| Autres                                   | 21 158           |                              | 21 158                      |
| <b>Créances de l'actif circulant :</b>   |                  |                              |                             |
| Créances Clients et Comptes rattachés    | 271 548          | 271 548                      |                             |
| Autres                                   | 163 257          | 163 257                      |                             |
| Charges constatées d'avance              | 58 657           | 58 657                       |                             |
| <b>Total</b>                             | <b>1 284 120</b> | <b>493 662</b>               | <b>790 458</b>              |
| Prêts accordés en cours d'exercice       |                  |                              |                             |
| Prêts récupérés en cours d'exercice      |                  |                              |                             |

## Produits à recevoir

|                              | Montant       |
|------------------------------|---------------|
| CLIENTS - FACTURES A ETABLIR | 53 942        |
| <b>Total</b>                 | <b>53 942</b> |

## 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

## Notes sur le bilan

### Capitaux propres

#### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 500 000,00 euros décomposé en 5 000 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

### Dettes

#### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 075 238 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

|                                                                      | Montant<br>brut  | Echéances<br>à moins d'un an | Echéances<br>à plus d'un an | Echéance<br>à plus de 5 ans |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (*)                               |                  |                              |                             |                             |
| Autres emprunts obligataires (*)                                     |                  |                              |                             |                             |
| Emprunts (*) et dettes auprès des<br>établissements de crédit dont : |                  |                              |                             |                             |
| - é 1 an au maximum à l'origine                                      | 337              | 337                          |                             |                             |
| - é plus de 1 an à l'origine                                         |                  |                              |                             |                             |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                            | 918 339          | 918 339                      |                             |                             |
| Dettes fournisseurs et comptes<br>rattachés                          | 82 282           | 82 282                       |                             |                             |
| Dettes fiscales et sociales                                          | 70 790           | 70 790                       |                             |                             |
| Dettes sur immobilisations et comptes<br>rattachés                   |                  |                              |                             |                             |
| Autres dettes                                                        | 3 489            | 3 489                        |                             |                             |
| Produits constatés d'avance                                          |                  |                              |                             |                             |
| <b>Total</b>                                                         | <b>1 075 238</b> | <b>1 075 238</b>             |                             |                             |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice                           |                  |                              |                             |                             |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :                        |                  |                              |                             |                             |

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 223 273 euros.

### 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

## Notes sur le bilan

## Charges à payer

|                               | Montant       |
|-------------------------------|---------------|
| FOURN. FACT. NON PARVENUES    | 44 040        |
| INTERETS COURUS A PAYER       | 337           |
| DETTES PROV. CONGES A PAYER   | 1 374         |
| CHGES SOCIALES CONGES A PAYER | 585           |
| <b>Total</b>                  | <b>46 335</b> |

## Comptes de régularisation

## Charges constatées d'avance

|                               | Charges<br>d'exploitation | Charges<br>Financières | Charges<br>Exceptionnelles |
|-------------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------|
| CUT OFF CHARGES CTES D AVANCE | 58 857                    |                        |                            |
| <b>Total</b>                  | <b>58 857</b>             |                        |                            |

## 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

## Notes sur le compte de résultat

## Chiffre d'affaires

|                                   | France         | Etranger | Total          |
|-----------------------------------|----------------|----------|----------------|
| Ventes de produits finis          |                |          |                |
| Ventes de produits intermédiaires |                |          |                |
| Ventes de produits résiduels      |                |          |                |
| Travaux                           |                |          |                |
| Etudes                            |                |          |                |
| Prestations de services           | 607 661        |          | 807 881        |
| Ventes de marchandises            |                |          |                |
| Produits des activités annexes    | 1 359          |          | 1 359          |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>609 219</b> |          | <b>609 219</b> |

**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

## Autres informations

### Engagements financiers

#### Engagements donnés

|                                                     | Montant en euros |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Effets escomptés non échus                          |                  |
| Avals et cautions                                   |                  |
| Engagements en matière de pensions                  |                  |
| Engagements de crédit-bail mobilier                 |                  |
| Engagements de crédit-bail immobilier               |                  |
| Engagements donnés à la SCI Les Terrasses de Renoir | 159 294          |
| Autres engagements donnés                           | 159 294          |
| <b>Total</b>                                        | <b>159 294</b>   |
| Dont concernant :                                   |                  |
| Les dirigeants                                      |                  |
| Les filiales                                        | 159 294          |
| Les participations                                  |                  |
| Les autres entreprises liées                        |                  |
| Engagements assortis de sûretés réelles             |                  |

L'engagement donné à la SCI Les Terrasses de Renoir d'un montant de 159 294 € correspond à la Taxe d'aménagement pour laquelle la SA PRIMESTIA se porte caution au 31 décembre 2018.

### Crédit d'impôt compétitivité et emploi

Le CICE a pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises à travers notamment des efforts en matière de reconstitution du fonds de roulement.

Au titre de 2018, le montant du CICE est de 5 041 €. Il représente 6% de la masse salariale n'excédant pas 2.5 fois le SMIC pris individuellement.

### 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

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

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DES ACTIONNAIRES DU 20 Juin 2019**

L'an 2019, le 20 Juin à 10 heures 30, les Actionnaires de la société PRIMESTIA SA se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au 17 rue Galilée 75016 PARIS, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant.

Sont présents ou représentés et ont signé le registre de présence :

- La société STONEAGE représentée par Monsieur Guillaume DU BOUCHER,
- La société HDB Participations représentée par Monsieur HENRI DU BOUCHER,
- La société ROSSINVEST, représentée par Monsieur Jean ROSSI,
- La société FINANCIERE de MARS, représentée par Monsieur Pierre BENTATA,
- La société PRIAM, représentée par Monsieur Pascal COULON,
- La société Presbourg Kléber Immobilier, représentée par Monsieur Philippe LABOURET,
- Monsieur Pierre BENTATA,
- Madame Ségolène TRESCA,
- Monsieur Henri DU BOUCHER,
- Monsieur Bernard TREVoux,

Sont absents et excusés :

- Monsieur Claude GAILLARD,
- Monsieur LAVILLE Bernard, Commissaire aux comptes du Cabinet SPEC.

Monsieur Henri DU BOUCHER, en qualité de Président, constate que le quorum permettant de tenir la présente assemblée est atteint.

Le Président de séance rappelle que l'Assemblée Générale Ordinaire est appelée à délibérer sur les questions suivantes figurant à l'ordre du jour :

- Le rapport d'activité du Conseil d'Administration de l'exercice clos le *31 Décembre 2018* ;
- Le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L225-38 du Code de Commerce ;

- Approbation desdites conventions ;
- Le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels clos au 31 décembre 2018 ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Affectation des résultats de l'exercice clos au 31 Décembre 2018 ;
- Questions diverses ;
- Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Après différents échanges, l'Assemblée Générale Ordinaire adopte les décisions suivantes et procède au vote :

### **PREMIERE RESOLUTION**

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, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports et faisant apparaître un bénéfice de **1 314 euros**.

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

### **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 **1 314 euros**, de la manière suivante :

Affecter le bénéfice de l'exercice, soit **1 314 euros** en report à nouveau. Ce qui porte à 193 686 euros le report à nouveau déficitaire au 31 décembre 2018.

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention avec la Société STONEAGE SAS, reconductible par tacite reconduction. Monsieur Guillaume du BOUCHER, ne prenant pas part au vote.

4

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

#### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention avec la Société KITE LEAD SAS, reconductible par tacite reconduction. Monsieur Guillaume du BOUCHER, ne prenant pas part au vote.

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

#### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention avec la Société SOLUTIONS URBAINES, reconductible par tacite reconduction. Monsieur Henri du BOUCHER, ne prenant pas part au vote.

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

#### **SIXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.225-38 du Code de commerce, approuve la convention avec la Société FELIX EVENTS. Messieurs Guillaume du BOUCHER et Henri DU BOUCHER, ne prennent pas part au vote.

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

#### **SEPTIEME RESOLUTION**

Aucun des mandats des administrateurs ne vient à échéance (art 19 des Statuts ; la durée des mandats est de 6 ans).

Contre : 0

Abstention : 0

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

## HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale délègue tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes à l'effet d'accomplir toutes les formalités légales éventuellement nécessaires.

Contre : 0

Abstention : 0

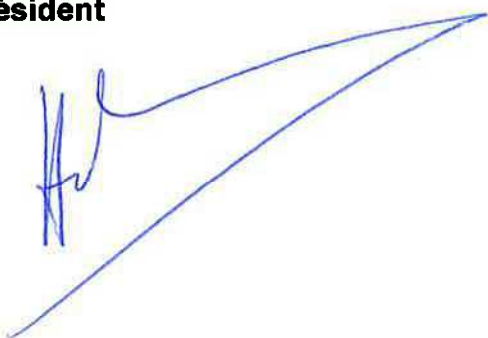
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h15.

Il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et un actionnaire.

Fait à PARIS le 20 juin 2019

**Monsieur Henri du BOUCHER**  
**Le Président**



**Monsieur** *Henri Santata*  
**Un actionnaire**

