RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2016 B 00508
Numéro SIREN : 817 629 041
Nom ou dénomination : PRIMESTIA

Ce dépôt a été enregistré le 15/07/2020 sous le numéro de dépôt 44021

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 15-07-2020

N° DE DEPOT : 044021

N° GESTION : 2016B00508

N° SIREN : 817629041

DENOMINATION : PRIMESTIA

ADRESSE : 17 rue Galilée 75016 Paris

MILLESIME : 2019



ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

PRIMESTIA

17 rue Galilée
75116 PARIS

Siret : 81762904100028

ARCCA

Société par actions simplifiée d'Expertise Comptable et de
Commissaires aux Comptes inscrite aux tableaux
de l'Ordre et de la Compagnie de Paris

105 avenue Raymond Poincaré 75116 PARIS | Tél. 01 45 67 73 69 | www.arcca.fr | Certifié ISO 9001 - Version 2015

Sommaire

1. Comptes annuels 1

Bilan actif 2

Bilan passif 3

Compte de résultat 4

Compte de résultat (suite) 5

Annexe 6

Règles et méthodes comptables 7

Notes sur le bilan 9

Notes sur le compte de résultat 16

Autres informations 17

ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Comptes annuels

ARCCA

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	12 319	9 225	3 094	5 558
Frais de recherche et de développement	21 724	21 724		7 221
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	7 989	3 817	4 172	2 639
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	16 901	13 613	3 288	4 269
Immobilisations corporelles en cours	4 470		4 470	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				1 700
Créances rattachées aux participations	2 613 162		2 613 162	769 300
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	21 550		21 550	21 158
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**2 898 114**	**48 379**	**2 849 735**	**811 845**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	**1 532**		**1 532**	**821**
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	772 532		772 532	271 548
Autres créances	47 379		47 379	163 257
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	517 750		517 750	75 224
Charges constatées d'avance (3)	31 891		31 891	58 857
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**1 371 084**		**1 371 084**	**589 707**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**4 069 198**	**48 379**	**4 020 819**	**1 381 552**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
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	-193 686	-195 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**316 252**	**1 314**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**622 566**	**306 314**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprés des établissements de crédit (2)	1 265	337
Emprunts et dettes financières diverses (3)	2 900 704	918 339
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	249 409	82 282
Dettes fiscales et sociales	246 874	70 790
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		3 489
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	**3 398 253**	**1 075 238**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**4 020 819**	**1 381 552**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 398 253	1 075 238
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 265	337
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 512 487		1 512 487	609 219
Chiffre d'affaires net			**1 512 487**	**609 219**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			9	114
Total produits d'exploitation (I)			**1 512 496**	**609 333**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			710 662	369 476
Impôts, taxes et versements assimilés			15 422	11 585
Salaires et traitements			268 494	146 527
Charges sociales			106 758	56 934
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 478	14 980
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			122	34
Total charges d'exploitation (II)			**1 115 936**	**599 538**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**396 560**	**9 796**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
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				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			31 008	12 574
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**31 008**	**12 574**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-31 008**	**-12 574**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**365 552**	**-2 777**

Compte de résultat (suite)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		2 418
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		**2 418**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		155
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		**155**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**2 263**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	49 300	-1 828
Total des produits (I+III+V+VII)	**1 512 496**	**611 751**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**1 196 244**	**610 437**
BENEFICE OU PERTE	**316 252**	**1 314**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- 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		





ETATS FINANCIERS

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Annexe

ARCCA

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA PRIMESTIA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 4 020 819 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 316 252 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/06/2020 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2019 ont été établis selon les normes définies par le plan comptable général (réglement 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 réglements suivants :
- Le réglement 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 26 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 le 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.

Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.
La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et méthodes comptables

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 d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	34 043			34 043
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 989	3 000		7 989
Immobilisations incorporelles	**39 032**	**3 000**		**42 032**
- 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	14 556	2 345		16 901
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		4 470		4 470
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**14 556**	**6 615**		**21 371**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	771 000	2 404 662	562 500	2 613 162
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	21 158	392		21 550
Immobilisations financières	**792 156**	**2 405 053**	**562 500**	**2 634 712**
ACTIF IMMOBILISE	**845 746**	**2 414 868**	**562 500**	**2 698 114**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	3 000	6 815	2 405 053	2 414 868
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	**3 000**	**6 815**	**2 405 053**	**2 414 868**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			562 500	562 500
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			**562 500**	**562 500**

Immobilisations incorporelles

Frais d'établissement

	Valeurs nettes	Taux (en %)
Frais de constitution		
Frais de premier établissement	3 094	60,00
Frais d'augmentation de capital		
Total	**3 094**	

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capiteux propres (autrea que le capital)	Quote-part du capital détenue	Réeultat du dernier exercics cloe
- Filiales (détenues à + 50 %)				
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI LES TERRASSES DE RENOIR 75016 PARIS	1 000		45,00	-1 734
SC DU BELVEDERE 75116 PARIS	1 000		50,00	-718
SC LES JARDINS DE MEHUL 75016 PARIS	1 000		50,00	-736
SC SCCV CARRE BUZENVAL 75016 PARIS	1 000		25,00	-994
SC VILLA NUEVA 94120 FONTENAY SOUS BOIS	1 000		25,00	

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 950	1 950			
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	21 264	9 685		30 948
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 350	1 467		3 817
Immobilisations incorporelles	**23 614**	**11 152**		**34 766**
- 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	10 287	3 326		13 613
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**10 287**	**3 326**		**13 613**
ACTIF IMMOBILISE	33 901	14 478		48 379

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 486 514 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	2 613 162		2 613 162
Prêts			
Autres	21 550		21 550
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	772 532	772 532	
Autres	47 379	47 379	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	31 891	31 891	
Total	**3 486 514**	**851 802**	**2 634 712**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	484 603
Total	**484 603**

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'éléve à 3 398 253 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echèances à moins d'un an	Echéances á plue d'un an	Echéences à plue de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 265	1 265		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	2 900 704	2 900 704		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	249 409	249 409		
Dettes fiscales et sociales	246 874	246 874		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	**3 398 253**	**3 398 253**		
(*) 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 1 034 525 euros.

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURN. FACT.NON PARVENUES	113 234
INTERETS COURUS A PAYER	1 265
DETTES PROV. CONGES A PAYER	5 302
CHGES SOCIALES CONGES A PAYER	545
CHARGES A PAYER	1 897
Total	122 243

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Chergee d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnellee
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	31 891		
Total	31 891		

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	1 506 310		1 506 310
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes	6 178		6 178
TOTAL	1 512 487		1 512 487

Autres informations

Evènements postérieurs à la clôture

Le début de l'année 2020 a été marqué par l'expansion mondiale du Coronavirus Covid-19 et a engendré d'importantes modifications sur l'environnement économique mondial, avec notamment la fermeture de certaines zones d'activités, l'ajustement des rythmes de production mais également un changement à prévoir sur le mode de consommation.

Cette pandémie touche significativement la France depuis le mois de mars 2020 et conduit la société à s'adapter en conséquence. Le Gouvernement français s'est engagé à la poursuite de la vie économique et à la sauvegarde des entreprises françaises et de ses emplois.

Cet évènement ayant eu lieu postérieurement à l'établissement des comptes et n'ayant aucun lien direct avec l'exercice clôturé, aucun ajustement des comptes n'a été effectué.

A ce stade, la société n'a pas de vision sur les impacts potentiels de cette crise.

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Caution donné à la SCCV Carre Buzenval	*310 000*
Avals et cautions	310 000
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*
Engagement hypothèque pour la SCI Les Terrasses de Renoir auprès de la SOCFIM	*7 000 000*
Autres engagements donnés	7 159 294
Total	**7 469 294**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés 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 2019.

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

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 30 Juin 2019

L'an 2020, le 30 Juin à 10 heures, 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,
- Monsieur Pierre BENTATA,
- Monsieur Henri DU BOUCHER,
- Monsieur Bernard TREVOUX,
- Monsieur LAVILLE Bernard, Commissaire aux comptes du Cabinet SPEC.

Sont absents et excusés :

- Madame Ségolène TRESCA,
- Monsieur Claude GAILLARD,
- La société Presbourg Kléber Immobilier, représentée par Monsieur Philippe LABOURET,

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 :

- Ratification de la démission d'administrateur de Monsieur Arnaud TRESCA le 11/11/2019,
- Ratification de la cooptation d'administrateur de Madame Ségolène TRESCA DU BOUCHER,
- Le rapport d'activité du Conseil d'Administration de l'exercice clos le *31 Décembre 2019* ;
- 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 2019 ;
- Approbation des comptes annuels et quitus aux administrateurs ;
- Affectation des résultats de l'exercice clos au 31 Décembre 2019 ;
- 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

Ratification de la démission d'un administrateur

L'Assemblée des actionnaires, prend acte de la démission de Mr Arnaud TRESCA du 11 novembre 2019, de sa fonction d'administrateur de la société.

Contre : 0 *Abstention : 0*
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

Nomination d'un nouvel administrateur à la suite de sa cooptation par le conseil d'administration du 17/12/2019

L'Assemblée des actionnaires, nomme Mme Ségolène TRESCA, née DU BOUCHER le 27/10/1975 à Saint Germain En Laye (78), demeurant à Londres W87HU (Royaume Uni) au 59 Campden Hill Court, en qualité de nouvel administrateur de la société pour la durée du mandat restant à courir et jusqu'au 01/06/2022.

Mme Ségolène TRESCA DU BOUCHER a préalablement déclaré qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne lui interdit d'exercer les fonctions d'administrateur de la Société.

Contre : 0 *Abstention : 0*
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

TROISIEME 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 2019, 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 **316 252 euros.**

Contre : 0 *Abstention : 0*
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et des représentés.

QUATRIEME 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 **316 252 euros**, de la manière suivante :

Affectation en réserve légale à hauteur de **50 000 euros,**

Affectation du solde du bénéfice de l'exercice, soit **266 252 euros** en report à nouveau.

Ce qui porte à **72 566 euros** le report à nouveau bénéficiaire au 31 décembre 2019.

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 STONEAGE 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.

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 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.

SEPTIEME 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.

HUITIEME 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.

NEUVIEME 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 11h00.

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

Fait à PARIS le 30 juin 2020

Monsieur Henri du BOUCHER
Le Président

M.
Un actionnaire

PRIMESTIA



RAPPORT DE GESTION ET DE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

PRESENTE PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE du 30 JUIN 2020

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en application des statuts de la Société et des dispositions du livre Deuxième du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2019, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

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

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

PRIMESTIA

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 30 JUIN 2020

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

DIRECTEUR GENERAL

Directeur Général	• M. Guillaume du BOUCHER

REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2019

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire • M. Bernard LAVILLE - SPEC

Suppléant • M. David FABRY

PRIMESTIA

1. ENVIRONNEMENT

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

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

4. POINT SUR LES OPERATIONS EN COURS ET EN DEVELOPPEMENT

5. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

6. PANORAMA FINANCIER

7. POINT SUR L'EFFECTIF

6. PROPOSITION D'AFFECTATION DE RESULTAT

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

10. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

11. QUITUS

1- ENVIRONNEMENT

OBSERVATOIRE DE LA FPI :

Au niveau national :
« 2019, une année de déséquilibres
L'immobilier neuf est sans doute le seul secteur économique qui, dans un contexte pourtant morose, souffre d'un manque d'offre, et non de demande. En effet, 2019 a été marquée par **un déséquilibre entre une demande en légère baisse mais toujours soutenue (près de 160 000 logements vendus par les promoteurs, -3,3 % par rapport à 2018) et une offre en net déclin.** Les mises en vente ont diminué de 14,2 %, après cinq ans de hausse continue. Fin 2019, moins de 100 000 logements étaient disponibles à la vente, 12 000 de moins que fin 2018. Le stock est inférieur à 9 mois de vente dans plusieurs métropoles majeures, il atteint même 7,2 mois en Ile de de France. **Il y avait 83 000 logements en projets mi 2018 ; 18 mois plus tard, Il y en a près de 20 000 de moins.** Les raisons de cette baisse sont connues : moins de permis de construire (-6,7 % sur un an pour les logements collectifs, la légère reprise de fin d'année restant à confirmer), des projets toujours plus longs à faire aboutir, des coûts de travaux trop élevés, un manque de disponibilité des entreprises du bâtiment ou encore les recours de voisinage. **La frustration est d'autant plus grande que la demande est au rendez-vous, du côté des particuliers comme des organismes HLM et –fait nouveau -des institutionnels.**
Inévitablement, cette tension fait monter les prix : le prix moyen national du logement neuf a augmenté de 4,6 % en 2019. Sur un an, pour un logement de 60 m2, cela signifie 9 000 € de plus en province, 12 000 € de plus en Ile de France. Or les promoteurs n'ont aucun intérêt à cette hausse des prix, qui réduit le nombre de clients solvables. »

En Ile de France ;
En 2019 les ventes au détail se sont élevées à 36.144 lots réservés soit une hausse de + 4% par rapport à 2018.
Les ventes en bloc hors résidence avec service s'élève à 10.195 unités soit une baisse de - 3% par rapport à 2018.
Le prix moyen de l'offre s'affiche à 5.187 €/m2 en légère hausse de +3,9% par rapport à 2018.
Une contraction préoccupante de l'offre de logements neufs sur le début de l'année 2020 alors que la demande reste soutenue.
Mise en vente 2019 : 26 668 unités représentant une baisse de - 18%.
Stock début 2020 : 21 822 unités soit 7,2 mois de commercialisation (< 12mois traditionnels)

Les principales explications : retour à la confiance, taux bas, envie de devenir propriétaire occupant ou investisseur grâce au maintien du dispositif Pinel et malgré l'IFI.

Perspectives 2020

La longue période de confinement, décidée à juste titre par le gouvernement pour préserver la santé de nos concitoyens, comme dans beaucoup d'autres pays, va avoir de lourde conséquence économique. Aujourd'hui, nous commençons à en prendre la mesure. Nous allons être durablement impactés par la forte baisse de la croissance, d'une reprise du chômage et d'une stagnation (au mieux) du revenu des ménages.

Après cet arrêt brutal et quasi systématique de toute activité la reprise ne pourra êtra que progressive et devront être mises en œuvre des dispositions complémentaires pour continuer à protéger la santé des salariés.

Il est un peu tôt pour tirer des conclusions mais on paut penser que :

- Le rythme des réservations va fortement baisser suite à une perte de confianca des ménages,
- On ne sait pas comment pourrait évoluer les taux d'intérêt,
- Des surcoûts sont à envisager pour accompagner par mesures sanitaires et organisationnelles la reprise d'activité quand cela sera possible,
- On peut s'attendre à de nouveaux désistements sur les opérations en cours,

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

Les travaux de notre opération de Saint Danis se sont poursuivis normalement tout au long de l'année. Nous constatons des retards sur les travaux de finitions, les entreprises ayant des difficultés à mobiliser les équipes. Avant arrêt des chantiers, suite à la pandémie, nous constatons un décalage d'environ deux mois de la date de livraison qui avait été recalée à fin mai (fin mars).

L'année a été marquée par le lancement de quatre nouvelles opérations représentant 140 logements (200 équivalants logements compte-tenu du CA de Rueil, 12 maisons pour 20 M€)

- Acquisition des tarrains de Chatou ;
- Acquisition des terrain d'Antony et OS travaux en décembre,
- Acquisition du foncier de Pantin et OS travaux fin juillat,
- Acquisition du terrain de Rueil-Malmaison,

a) LE VOLUME D'AFFAIRE

A fin 2019, PRIMESTIA a facturé des honoraires de gestion et de commercialisation pour un montant de 1.506 K€, conformément aux conventions de gestion at de commarcialisation signées et en ligna avec le budget prévisionnel.

b) LES AFFAIRES NOUVELLES

- Boussy Saint Antoine : 11.000 m² en cours de finalisation.
- Monfort l'Amaury : 45 maisons, projet validé par la Mairie en attente promasses de ventes

PRIMESTIA

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

CODIV19 pandémie ; mise en confinement à compter du 15 Mars 2020 déclaré par notre gouvernement. Arrêt de chantiers de constructions.

Dans ce contexte et afin de sauvegarder son activité Primestia SA a sollicité les mesures de soutien proposées par le gouvernement : demende de chômage partiel du 1er avril 2020 au 11 mai 2020 et demande prêt garantie par l'état d'un montant de 350 k€ reçu fin mai 2020.

Arrivée d'Elliot BUNOUST ROQUERE en juillet 2019, en qualité de prospecteur foncier et embauche de Vincent SILARD en qualité de RAF, arrivé le 1er avril 2020.

4 – POINT SUR LES OPERATIONS EN COURS ET EN DEVELOPPEMENT

4.1 Point sur les opérations en cours de réalisation :

- **Saint-Denis (93)** : SCCV VILLA NUEVA

  Travaux en cours pour l'ensemble des corps d'état ;
  L'ensemble des visites cloisons avec les acquéreurs ont eu lieu,
  L'avancement est en décalage d'environ deux mois par rapport au planning prévisionnel, pour une livraison prévue en mai 2020 (mars initialement). Sur le plan contractuel le décompte des intempéries suffit pour justifier ce retard sans prendre en compte les grèves de fin d'année.

  Situation avant les mesures de confinement ; chantier à l'arrêt complet depuis le 17/03/2020. Nous examinons avec MOEX et entreprises les conditions d'une reprise partielle sous confinement et d'une reprise progressive après levée des contraintes actuelles de confinement.

  Prévisionnel : le bilan recalé au 15/03/2019 fait ressortir une marge nette de 4,3 M€ soit 11.2% du CA TTC - (marge bilan comité : 2,9 M€ soit 8,1 % du CA)

  CA prévisionnel : 38,2 M€/TTC. (Comité d'Investissement : 35,8 M€/TTC)

Remboursement des fonds propres ;

Les fonds propres ont été restitués à 100% en octobre 2019.

- **Chatou (78)** : SCI LES TERRASSES DE RENOIR

  Les cinq fonciers ont été acquis entre octobre et fin décembre 2019 avec différé de jouissance pour 4 maisons sur 5, jusqu'au 10 avril 2020 (avant mesure de confinement).

Signature de la VEFA de l'Usufruit Locatif Social avec LSVO, fin décembre 2019, pour un montant de 1.402 M€/TTC

Appel d'offre : entreprises de démolition et de Gros œuvre retenues avec des offres qui rentrent dans le budget prévisionnel, en cours sur les autres lots.

Le démarrage des travaux prévu en avril 2020 sera décalé compte tenu des conséquences du confinement et du report de la libération des pavillons.

Commercialisation de l'accession lancée début avril 2019 et ouverture du Bureau de Vente sur place fin avril 2019, remplacement du commercialisateur SVM Immo par INOVEFA en juillet.

- Fin 2019, devant les résultats décevant d'INOVEFA, mandat de commercialisation confié à F3C (commercialisateur de VILLA NUEVA sur Saint-Denis)

- Au 31/3/2020 ; 13 réservations, plus une dation sur 35 lots pour 6 404 K€/TTC ; 3 lots actés,

Commercialisation de la nue-propriété confiée à INOVEFA ; à ce jour 12 réservations /15 lots pour un CA de 2.329 K€/TTC. Actés ; 4 lots pour 853 K€

Financement et GFA obtenus auprès de SOCFIM.

- Appel de fonds propres : Appels de fonds émis à hauteur de 1 680 K€ (en 100%).

Répartis à hauteur de 45% Primestia / 35% Primestia Partners / 15% RIVOLI développement / 5% SVM Promotion.

Bilan Prévisionnel :

Le bilan recalé au 31/12/2019 fait ressortir une marge nette de 2.098 K€ soit 10.1% du CA TTC (marge bilan comité : 1 579 K€ soit 8,1 % du CA),

- **Pantin (93)** : SCCV LES JARDINS DE MEHUL – Résidence SOHO

Achat du terrain fin juillet 2019.

Signature de la VEFA avec France Habitation pour les logements sociaux en VEFA en octobre 2019 car l'agrément n'a été obtenu que fin septembre. Montant VEFA 3 289 K€/TTC

Signature de l'acte pour les commerces avec France HABITATION en octobre.
Montant VEFA : 1 384 K€/TTC

Commercialisation :
A ce jour 31 Réservations /31 lots pour un CA de 11 701 K€/TTC et 26 lots actés pour 9 .855 K€

- Travaux : tous les marchés sont passés en corps d'état séparés ;

- Le chantier a démarré en septembre 2019.
- Avancement du Gros-œuvre : sous-sols terminés élévation du RDC en cours.
- Chantier arrêté à la suite des mesures de confinement ;

Bilan Prévisionnel :

Le bilan recalé au 31/12/2019 fait ressortir une marge nette de 1.550 k€ soit 9,4% du CA TTC (marge bilan comité : 1,18 M€ soit 8,1 % du CA), les honoraires de gestion de PRIMESTIA étant provisionnés à 5 % du CA (initialement 4%).

CA prévisionnel : 16,5 M€/TTC (Comité d'Investissement : 15,7 M€/TTC)

- **Antony (92)** : SCCV DU BELVEDERE

Commercialisation :

Nous avons changé de commercialisateur début mars 2019.
Au 31/3/2020, 23 réservations sur 31 lots pour un CA de 9.240 K€/TTC. Actés : 11 lots

Travaux :

Appel d'offre en cours,
Démolition terminée,
Gros œuvre, marché passé et chantier démarré,
A l'arrêt également à la suite des mesures de confinement.

Accord de financement de la SOCFIM.

Acquisition des fonciers en septembre 2019.

Bilan Prévisionnel :

Le bilan recalé au 31/12/2019 fait ressortir une marge nette de 1.100 K€ soit 8,5% du CA TTC (marge bilan comité : 1 120 K€ soit 8,1 % du CA),

CA recalé : 12,9 M€ TTC

- **Rueil Malmaison (92)** : SCCV CARRE BUZENVAL

Acquisition du foncier le 30 septembre 2019 conformément aux conditions de la PUV,
Commercialisation : 8 maisons réservées à fin mars 2020, pour un CA de 13,3 M€ ; 1 maison actée à ce jour
Financement obtenu auprès des Banques Populaires du Val de France
Travaux : Appel d'offre en cours

Entreprises désignées : Démolisseur, Terrassement, Gros-Œuvre dans le respect du budget prévisionnel,

Démarrage décalé à la suite des mesures de confinement,

Bilan Prévisionnel :

Le bilan recalé au 31/12/2019 fait ressortir une marge nette de 1 580 K€ soit 7,9% du CA TTC (marge bilan comité : 1 287 K€ soit 7,2 % du CA),

Chiffre d'Affaires ; 20,05 M€

4.2 Point sur les opérations en cours de développement :

- **Montfort L'Amaury (78)** : 45 maisons en Co-promotion avec SPIRIT
  Chiffre d'affaires 15,72 M€/TTC - Marge 1.12 M€ (7.1%)
  Trois promesses signées et deux en cours de finalisation.
  Dépôt d'un PC prévu en avril 2020, sera décalé à la suite des mesures de confinement

Comité C2 : à organiser

Fonds Propres : Appel de 20% des fonds propres fin avril 2020 pour financer études et Permis de construire.

- **Boussy Saint Antoine (91)** : SCCV BOUSSY ST ANTOINE - ROCHOPT

  L'ensemble des promesses de ventes portant sur les fonciers Ville, Icade Foncière et PAREF sont régularisées.
  Programmation de 183 logements dont 103 logements sociaux avec accord d'acquisition par CDC Habitat.
  CA prévisionnel : 30 M€
  Planning : à définir,
  Comité C1-C2 présentés aux associés en avril 2020 ;

Opérations autres :

- **Chatou (78) RSS** : toujours en négociation pour choix du gestionnaire et avec la ville pour définir le programme ;

Opérations nouvelles :

En période pré-électorale, le développement a subi un fort ralentissement dû à une fébrilité politique dans les Mairies.

- 10.000 m² de résidence mixte à Epinay sur Seine toujours en négociation ;

5 – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Rien à signaler.

6 – PANORAMA FINANCIER

Comptes sociaux

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2019 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la règlementation en vigueur.

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

Compte de résultat au 31/12/2019 :

COMPTE DE RESULTAT en €	Au 31/12/2019	N - 1
TOTAL PRODUITS	1 512 496	611 751
TOTAL CHARGES	- 1 196 244	- 610 437
RESULTAT courant après impôts (bénéfice)	316 252	1 314

Bilan au 31/12/2019 :

BILAN en €	ACTIF	PASSIF
ACTIF IMMOBILISE	2 649 735	
ACTIF CIRCULANT	853 334	
PASSIF CAPITAUX PROPRES		306 314
PASSIF DETTES/EMPRUNT		3 398 253
TRESORERIE	517 750	
RESULTAT (bénéfice)		316 252
TOTAL	4 020 819	4 020 819
SITUATION NETTE/CAPITAUX PROPRES		622 566

Chiffre d'affaires : 1 512 487 €

Créances clients : 772 532 €

Dettes fournisseurs : 496 283 €

SCI Les Terrasses de Renoir : déficit de -1 734 € (intégration dans PRIMESTIA SA à 45%)
SCCV Villa Nueva : bénéfice de 0 € (tout en stock) (intégration dans PRIMESTIA à 25%)
SCCV Le Belvédère : déficit de -718 € (Intégration dans PRIMESTIA á 50%)
SCCV Les jardins de Méhul : déficit de -736 € (Intégration dans PRIMESTIA à 50%)
SCCV Carré Buzenval : déficit de -994 € (Intégration dans PRIMESTIA á 25%)

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

Conformément aux comités d'investissement qui se sont tenus au cours de l'exercice 2019, PRIMESTIA a pris des participations dans :

La SCCV CARRE BUZENVAL qui porte l'opération de Rueil Malmaison (92) á hauteur de 25%.

Tableau des résultats (art. R 225-102)

Le tableau des 5 derniers exercices est joint en annexe.

7 – POINT SUR L'EFFECTIF

Au 31 décembre 2019, le nombre de salariés est de six.

8 – PROPOSITION D'AFFECTATION DE RESULTAT

Le résultat net de PRIMESTIA SA présente un bénéfice de **316 252 euros** au 31 décembre 2019.

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

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice, soit **316 252 euros**, en report á nouveau créditeur.

9 - CONVENTIONS REGLEMENTEES VISEES A L'ARTICLE L 225.38 ET 225-42 DU CODE DU COMMERCE

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

- STONEAGE SAS
- KITE LEAD SAS
- SOLUTIONS URBAINES SAS

10 – RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Conformément aux dispositions du coda de commerce art. L. 225-37 et L. 225-68, nous vous présentons les informations obligatoires sur le gouvernement de l'entreprise suivante :

- Liste des mandats exercés (document joint présenté en séance)

- Conventions avec les mandataires sociaux : Les conventions intervenues directement ou par personnes interposée entre d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieur à 10% dans la SA et d'autre part, ou une autre société contrôlée par PRIMESTIA SA au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce figurent dans le rapport spécial du commissaire aux comptes et vous ont été détaillées au point 9.

- Délégations en matière d'augmentation de capital : il est rappelé que l'assemblée générale des actionnaires n'a pas accordée de délégation de pouvoir dans le domaine des sugmentations de capital (c. com. art. L. 225-129-1 et L. 225-129-2).

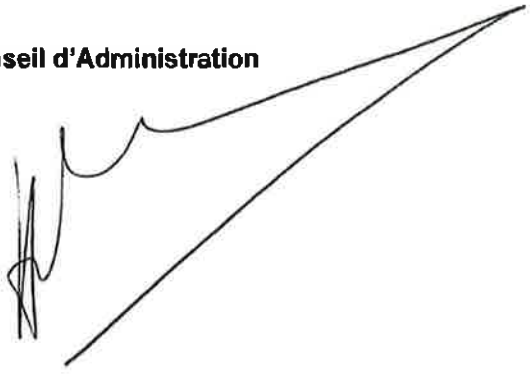
- Modalité de l'exercice de la direction générale : application des dispositions de l'article L 225-51-1 du Code de commerce et conformément aux décisions du conseil d'administration du 17/12/2020, la direction générale de l'entreprise est assumée par Monsieur Guillaume DU BOUCHER en qualité de Directeur Général.

11 - QUITUS

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

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

Le Conseil d'Administration



Greffe

S.P.E.C.

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

PRIMESTIA

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 Décembre 2019

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 11 FEUILLES

S.P.E.C

SA PRIMESTIA

Rapport du commissaire aux comptes

sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31/12/2019

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 31/12/2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 08/06/2020 sur la base des éléments disponibles à cette date, dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19.

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 2019 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.

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. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes annuels relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, le Conseil d'Administration nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication aux actionnaires appelés à statuer sur les comptes.

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.

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 17 juin 2020
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 Dépréciations	Net 31/12/2019	Net 31/12/2018
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations Incorporelles				
Frais d'établissement	12 319	9 225	3 094	5 558
Frais de recherche et de développement	21 724	21 724		7 221
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	7 989	3 817	4 172	2 639
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	16 901	13 613	3 288	4 269
Immobilisations corporelles en cours	4 470		4 470	
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	1 950		1 950	1 700
Créances rattachées aux participations	2 611 212		2 611 212	769 300
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	21 550		21 550	21 158
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**2 698 114**	**48 379**	**2 649 735**	**811 845**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	**1 532**		**1 532**	**821**
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	772 532		772 532	271 548
Autres créances	47 379		47 379	163 257
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	517 750		517 750	75 224
Charges constatées d'avance (3)	31 891		31 891	58 857
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**1 371 084**		**1 371 084**	**569 707**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**4 069 198**	**48 379**	**4 020 819**	**1 381 552**
(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

	31/12/2019	31/12/2018
CAPITAUX PROPRES		
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	-193 686	-195 000
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**316 252**	**1 314**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**622 566**	**306 314**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	1 265	337
Emprunts et dettes financières diverses (3)	2 900 704	918 339
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	249 409	82 282
Dettes fiscales et sociales	246 874	70 790
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		3 489
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL DETTES	**3 398 253**	**1 075 238**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**4 020 819**	**1 381 552**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	3 398 253	1 075 238
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	1 265	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	31/12/2019	31/12/2018
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 512 487		1 512 487	609 219
Chiffre d'affaires net			**1 512 487**	**609 219**
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			9	114
Total produits d'exploitation (I)			**1 512 496**	**609 333**
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			710 662	369 476
Impôts, taxes et versements assimilés			15 422	11 585
Salaires et traitements			268 494	146 527
Charges sociales			106 758	56 934
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			14 478	14 980
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			122	34
Total charges d'exploitation (II)			**1 115 936**	**599 536**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**396 560**	**9 796**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
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				
Total produits financiers (V)				
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			31 008	12 574
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			**31 008**	**12 574**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			**-31 008**	**-12 574**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			**365 552**	**-2 777**

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)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		2 418
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)		**2 418**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		155
Sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)		**155**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		**2 263**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	49 300	-1 828
Total des produits (I+III+V+VII)	**1 512 496**	**611 751**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**1 196 244**	**610 437**
BENEFICE OU PERTE	**316 252**	**1 314**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- 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 01/01/2019 au 31/12/2019

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

ARCCA

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SA PRIMESTIA

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2019, dont le total est de 4 020 819 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 316 252 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 08/06/2020 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 31/12/2019 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 26 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 le 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.

Titres de participations

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition hors frais accessoires.
La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Règles et méthodes comptables

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.

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

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	34 043			34 043
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 989	3 000		7 989
Immobilisations incorporelles	**39 032**	**3 000**		**42 032**
- 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	14 556	2 345		16 901
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		4 470		4 470
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**14 556**	**6 815**		**21 371**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	771 000	2 404 662	562 500	2 613 162
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	21 158	392		21 550
Immobilisations financières	**792 158**	**2 405 053**	**562 500**	**2 634 712**
ACTIF IMMOBILISE	845 746	2 414 868	562 500	2 698 114

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 incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	3 000	6 815	2 405 053	2 414 868
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice	3 000	6 815	2 405 053	2 414 868
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			562 500	562 500
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice			562 500	562 500

Immobilisations incorporelles

Frais d'établissement

	Valeurs nettes	Taux (en %)
Frais de constitution		
Frais de premier établissement	3 094	60,00
Frais d'augmentation de capital		
Total	3 094	

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

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SCI LES TERRASSES DE RENOIR 75016 PARIS	1 000		45,00	-1 734
SC DU BELVEDERE 75116 PARIS	1 000		50,00	-718
SC LES JARDINS DE MEHUL 75016 PARIS	1 000		50,00	-736
SC SCCV CARRE BUZENVAL 75016 PARIS	1 000		25,00	-994
SC VILLA NUEVA 94120 FONTENAY SOUS BOIS	1 000		25,00	

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	1 950	1 950			
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

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

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	21 264	9 685		30 948
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 350	1 467		3 817
Immobilisations incorporelles	**23 614**	**11 152**		**34 766**
- 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	10 287	3 326		13 613
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**10 287**	**3 326**		**13 613**
ACTIF IMMOBILISE	33 901	14 478		48 379

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

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 3 486 514 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	2 613 162		2 613 162
Prêts			
Autres	21 550		21 550
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	772 532	772 532	
Autres	47 379	47 379	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	31 891	31 891	
Total	3 486 514	851 802	2 634 712
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	484 603
Total	484 603

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 3 398 253 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	1 265	1 265		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	2 900 704	2 900 704		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	249 409	249 409		
Dettes fiscales et sociales	246 874	246 874		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	3 398 253	3 398 253		
(*) 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 1 034 525 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	113 234
INTERETS COURUS A PAYER	1 265
DETTES PROV. CONGES A PAYER	5 302
CHGES SOCIALES CONGES A PAYER	545
CHARGES A PAYER	1 897
Total	122 243

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	31 891		
Total	31 891		

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	1 506 310		1 506 310
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes	6 178		6 178
TOTAL	1 512 487		1 512 487

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

Evènements postérieurs à la clôture

Le début de l'année 2020 a été marqué par l'expansion mondiale du Coronavirus Covid-19 et a engendré d'importantes modifications sur l'environnement économique mondial, avec notamment la fermeture de certaines zones d'activités, l'ajustement des rythmes de production mais également un changement à prévoir sur le mode de consommation.

Cette pandémie touche significativement la France depuis le mois de mars 2020 et conduit la société à s'edapter en conséquence. Le Gouvernement français s'est engagé à la poursuite de la vie économique et à la sauvegarde des entreprises françaises et de ses emplois.

Cet évènement ayant eu lieu postérieurement à l'établissement des comptes et n'ayant aucun lien direct avec l'exercice clôturé, aucun ajustement des comptes n'a été effectué.

A ce stade, la société n'a pas de vision sur les impacts potentiels de cette crise.

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Caution donné à la SCCV Carre Buzenval	*310 000*
Avals et cautions	310 000
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*
Engagement hypothèque pour la SCI Les Terrasses de Renoir auprès de la SOCFIM	*7 000 000*
Autres engagements donnés	7 159 294
Total	7 469 294
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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

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 2019.