

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE A L'OFFRE D'OBLIGATIONS PAR COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS.**

**Le présent document reçoit l'approbation totale de COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS**

**LE PRESENT DOCUMENT N'EST PAS UN PROSPECTUS ET N'A PAS ETE VERIFIE OU APPROUVE PAR L'AUTORITE DES SERVICES ET MARCHES FINANCIERS (FSMA)**

**11 AVRIL 2022**

**AVERTISSEMENT : L'INVESTISSEUR COURT LE RISQUE DE PERDRE TOUT OU PARTIE DE SON INVESTISSEMENT ET/OU DE NE PAS OBTENIR LE RENDEMENT ATTENDU.**

**LES INSTRUMENTS DE PLACEMENT NE SONT PAS COTES : L'INVESTISSEUR RISQUE D'EPROUVER DE GRANDES DIFFICULTES A VENDRE SA POSITION A UN TIERS AU CAS OU IL LE SOUHAITERAIT.**

<p><b>Partie 1 – Principaux risques propres à l'émetteur et aux instruments de placement offerts, spécifiques à l'offre concernée</b></p>
---

**A. Risques liés à l'émetteur**

L'Emetteur est une société spécialisée dans la location de terrains et d'autres biens immobiliers.

Certains risques et incertitudes que l'Emetteur estime importants, à la date de cette Note d'information, sont décrits ci-dessous. Ces divers risques pourraient causer une diminution du chiffre d'affaires et des bénéfices escomptés de l'Emetteur et en altérer la gestion, ce qui a terme pourrait affecter la capacité de l'Emetteur à remplir ses obligations en vertu des Obligations.

L'Emetteur est exposé au risque de commercialisation. Tout retrait d'un des futurs acquéreurs pourrait engendrer du retard d'encaissement venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé au risque lié aux travaux. Tout retard pourrait engendrer des pénalités venant dégrader le bilan du promoteur.

L'Emetteur est exposé à la situation sanitaire et géopolitique actuelle. En effet, l'épidémie mondiale du coronavirus a mis à l'arrêt l'industrie du bâtiment. Cela peut impliquer un retard des travaux et des difficultés de commercialisation.

**B. Risques liés aux obligations**

Les Obligations sont des instruments de dette qui comportent certains risques. En souscrivant aux Obligations, les investisseurs consentent un prêt à l'émetteur, qui s'engage à payer annuellement des intérêts et à rembourser le principal à la Date d'échéance. En cas de faillite ou de défaut de l'émetteur, les investisseurs courent le risque de ne pas obtenir ou d'obtenir tardivement les montants auxquels ils auraient droit et de perdre tout ou partie du capital investi. Chaque investisseur doit donc étudier attentivement la Note d'information, au besoin avec l'aide d'un conseil externe.

La liquidité limitée des titres émis par des sociétés non cotées ne permet pas toujours de céder ces instruments financiers au moment souhaité.

### **C. Risques liés à l'Offre**

L'Offre est conditionnée à la levée d'un montant minimum par l'Emetteur de 195 000 €. Si ce montant n'est pas atteint, l'Emprunt Obligataire sera annulé et les investisseurs remboursés.

## **Partie 2 – Informations concernant l'émetteur et l'offreur des instruments de placement**

### **A. L'identité de l'émetteur**

#### **1. Données concernant l'émetteur**

COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS, est une société par actions simplifiée à associé unique de droit français ayant établi son siège social au 38, avenue des Vosges, 67000 Strasbourg et immatriculée auprès du Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 901 436 585.

#### **2. Activité de l'Emetteur**

COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS est spécialisé dans la location de terrains et d'autres biens immobiliers. Elle a pour objet social :

- l'acquisition, l'administration, l'exploitation par bail et location ou autrement, de biens immobiliers meublés ou non meublés, ou de droits portant sur ces biens ;
- toute prise de participation majoritaire ou minoritaire dans diverses sociétés commerciales ou civiles, existantes ou à créer, la gestion de ces sociétés ;
- l'acquisition en vue de la revente de tous biens et droits mobiliers et immobiliers ;
- le financement de l'acquisition de tous biens immobiliers, toutes constructions immobilières, toutes parts ou actions de société par financement bancaire ou crédit-bail ;
- la réalisation de toutes opérations financières, tous placements, tous investissements, toutes opérations de trésorerie, avec tous tiers ou avec toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital conférant à l'une des entreprises liées un pouvoir de contrôle effectif sur les autres ;
- la constitution et l'octroi de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles au profit de toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l'objet social ;
- l'obtention ou le bénéfice de toutes garanties ou sûretés réelles ou personnelles de la part de tous tiers ou toutes sociétés ayant avec elle directement ou indirectement des liens de capital et ce en vue de la réalisation de l'objet social ;
- l'obtention ou le bénéfice de tous emprunts, notamment sous forme d'avance en compte courant, d'émission d'obligations, de facilité de caisse, de crédit bancaire, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social ;
- la constitution et l'octroi de tous crédits, notamment sous forme d'avance en compte courant, de facilité de caisse, de prêt intragroupe ou par tous autres moyens légalement permis en vue de la réalisation de l'objet social ;
- et plus généralement toutes opérations, de quelque nature qu'elles soient, juridiques, économiques et financières, civiles et commerciales, se rattachant à l'objet sus-indiqué ou à tous autres objets similaires ou connexes, de nature à favoriser le but poursuivi par la Société, son extension ou son développement, y compris la participation directe ou indirecte à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer ayant un objet social identique ou équivalent à celui de la Société.

### 3. Actionnariat

#### Actionnaires :

FINANCIERE H : 100 %

### 4. Opérations conclues par l'Emetteur

Il n'existe aucune opération pouvant être qualifiée d'importante entre l'Emetteur et les personnes visées au 3° et/ou des personnes liées autres que des actionnaires, pour les deux derniers exercices et l'exercice en cours.

### 5. Organe d'administration

#### Composition :

Président : Jacob HAZAN

#### Rémunération :

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune rémunération pour les membres de l'organe légal d'administration.

A la date de cette Note d'information, il n'existe aucune sommes provisionnées ou constatées par l'Emetteur ou ses filiales aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages.

### 6. Condamnation(s) visée(s) à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014

Les personnes visées au 4° n'ont fait l'objet d'aucune condamnation visée à l'article 20 de la loi du 25 avril 2014 relative au statut et au contrôle des établissements de crédit et des sociétés de bourse.

### 7. Conflits d'intérêts

Aucun conflit d'intérêts entre l'Emetteur et les personnes visées au 4° ou 5° ou avec d'autres parties liées n'est à signaler.

### 8. Identité du commissaire

Il n'existe pas de commissaire aux comptes désigné au sein de COMMERCIAL INVESTMENT GROUP PARIS.

## **B. Informations financières concernant l'émetteur**

### 1. Comptes annuels

La société a été créée le 19/07/2021. Elle arrêtera ses comptes au 31/12/2022.

### 2. Déclaration sur le fonds de roulement

L'Emetteur déclare que de son point de vue, son fonds de roulement net est suffisant au regard de ses obligations sur les douze prochains mois.

### 3. Déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

L'Emetteur déclare qu'à la date du 11 avril 2022 ses capitaux propres s'élèvent à 10 000 €.

A la même date, l'Emetteur déclare que son endettement s'élève à 0 €.

### 4. Changement significatif de la situation financière ou commerciale

L'Emetteur déclare qu'il n'y a pas eu de changement significatif de sa situation financière ou commerciale entre la fin du dernier exercice social et la date de l'ouverture de l'Offre

## **C. Identité de l'offreur**

La société Raizers est une société par actions simplifiée de droit français, dont le siège social est situé 16, rue Fourcroy, 75017, Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901. Le site internet de l'Offreur est le suivant : [www.raizers.com](http://www.raizers.com)

## **Partie 3 – Informations concernant l'offre des instruments de placement**

### **A. Description de l'offre**

#### 1. Généralités

Montant maximal pour lequel l'Offre est effectuée	260 000 €
Montant minimal pour lequel l'Offre est effectuée	195 000 €
Valeur nominale d'une Obligation	1 €
Date d'ouverture de l'Offre	11/04/2022
Date de fermeture de l'Offre	18/04/2022
Date d'émission prévue des obligations	18/04/2022
Frais à charge des investisseurs	Aucun

#### 2. Clôture anticipée

La clôture anticipée de la Période de Souscription interviendra automatiquement dès que le montant total souscrit dans le cadre de l'Emprunt obligataire atteindra le montant maximal à émettre soit, le montant de 260 000 €. Une fois ce montant atteint, toute demande de souscription sera refusée dans le cadre de la présente Offre.

#### 3. Modalités de souscription et de paiement

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission

de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg.

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 8 juillet 2021 conclu entre d'une part la société LA FINANCIERE H, société mère de l'Emetteur à 100 %, et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire.

La souscription aux deux cent soixante mille (260 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 18/04/2022 au plus tard.

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1er arrivé, 1er servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 18/04/2022.

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

#### 4. Emission des obligations

Les Obligations seront émises au plus tard le 18 avril 2022.

#### 5. Frais

Les frais juridiques, administratifs et autres en relation avec l'émission de l'Emprunt obligataire sont à charge de l'Emetteur.

### **B. Raisons de l'offre**

#### 1. Description du projet immobilier

**Le projet, est une opération de marchand de biens d'achat/revente sans travaux d'un local commercial situé au [266 Rue du Faubourg Saint Antoine à Paris 12](#).** L'actif sera valorisé par la mise en place d'un locataire et la revente avec **une rentabilité de 4,8 %**.

Le projet est porté par la **SAS CIGP**, détenue par la holding du groupe, la SASU FIN H, qui détient 100 % du capital de la société.

Le groupe est porté par un ancien expert-comptable de formation, qui s'est lancé dans l'immobilier en 2002. Depuis 2017, il a dédié l'intégralité de son activité à l'immobilier. Actuellement, il réalise entre 2 et 4 acquisitions par mois, notamment à Paris, Lyon et Strasbourg. Depuis 2020, près de 90 % des projets sont réalisés à Paris.

L'opérateur s'est spécialisé dans la valorisation d'immobilier bâti, notamment de commerces, achetés vides, mis en location puis revendus sur la base d'un rendement donné. Il a récemment réalisé une opération de marchand de biens similaire à celle ici présentée dans le 17<sup>ème</sup> arrondissement de Paris.

L'opérateur sollicite Raizers pour cette opération afin de lui permettre de développer son activité et de multiplier les opérations. **L'emprunt obligataire sera garanti par la [Garantie à Première Demande](#) de la SASU FIN H**, principale holding du groupe.

### Emplacement

Le bien est situé dans le 12<sup>ème</sup> arrondissement, l'un des plus grands de la capitale, rattaché aux Bois au Vincennes. C'est un arrondissement dynamique où l'on retrouve quatre quartiers principaux : le quartier de Bercy, de Bel-Air, de Picpus et des Quinze-Vingts, à vocation principalement résidentielle.

Ces quartiers bénéficient d'une importante densité commerciale, notamment le quartier des Quinze-Vingts avec la partie Ouest de la rue du Faubourg Saint-Antoine (Bastille) et le quartier de Bel-Air avec le Cours de Vincennes.

Le bien est plus précisément implanté au numéro [266 de la rue du Faubourg Saint-Antoine](#), axe marquant la limite avec 11<sup>ème</sup> arrondissement. L'actif bénéficie d'une **double adresse** avec le 1B rue de Picpus, augmentant ainsi la visibilité qu'offre le bien. Il se situe à **proximité directe de la dynamique place de la Nation** (200 m) et proche de la place de la Bastille (2 km).

### Zoom sur le programme

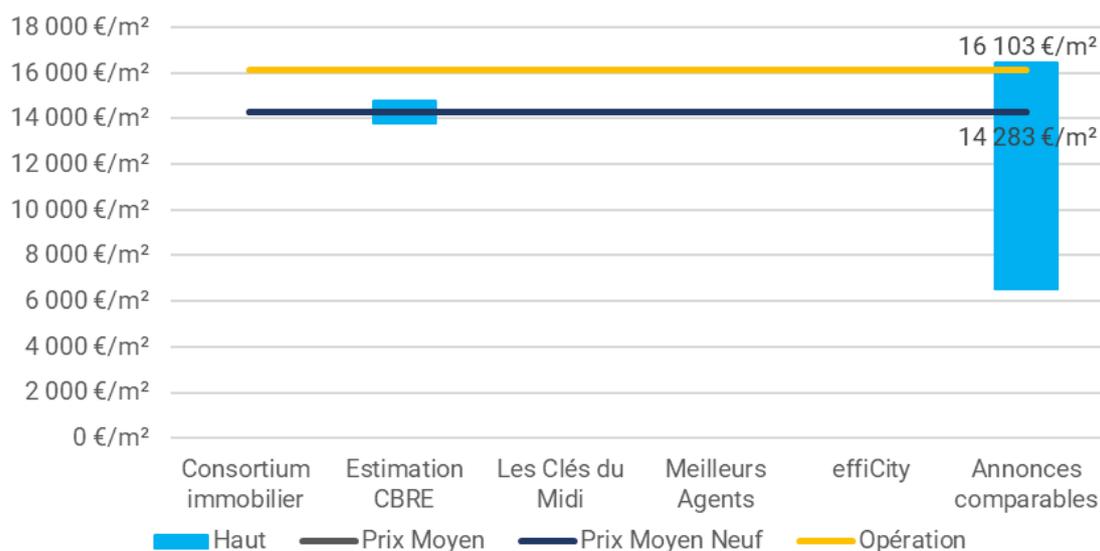
Lot	Typologie	m <sup>2</sup> pondérés	Annexes	Surface utile	Prix/m <sup>2</sup>	Prix de vente	Loyers annuels	Précommercialisé	Etat de commercialisation	Loyers/m <sup>2</sup> /an
1	Commerce	62	30	85	16 103	1 000 000	48 000	Non	Libre – Intérêts de la part d'un preneur (Franchise de restauration)	773 €/m <sup>2</sup> /an
<b>TOTAL</b>		<b>62</b>			<b>16 103</b>	<b>1 000 000</b>	<b>4,80 %</b>			

## Travaux et prestataires

L'opérateur ne réalise aucuns travaux sur cette opération.

## Prix de marché

### Prix marché immobilier



Vendue en	Adresse	Références des biens similaires loués				
		Type	Nb pièce	Surface	Loyer annuel	Loyer/m²/an
janvier-20	42, Rue du Faubourg du Temple - 75011 Paris	Commerce	1	50 m²	54 000 €	1 080 €/m²
janvier-20	249, Rue du Faubourg Saint-Antoine - 75011 Paris	Commerce	1	90 m²	33 300 €	370 €/m²
décembre-21	75, Boulevard Voltaire - 75011 Paris	Commerce	1	45 m²	19 260 €	428 €/m²
novembre-21	4 Impasse Truillot - 75011 Paris	Commerce	1	95 m²	41 990 €	442 €/m²
septembre-21	1, Rue Roubo - 75011 Paris	Commerce	1	22 m²	10 780 €	490 €/m²
juillet-21	60, Rue du Chemin Vert 75011 Paris	Commerce	1	33 m²	12 474 €	378 €/m²
avril-21	295 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 Paris	Commerce	1	70 m²	47 950 €	685 €/m²
janvier-21	207 Rue du Faubourg Saint Antoine	Commerce	1	21 m²	29 988 €	1 428 €/m²
					<b>PRIX MOYEN</b>	<b>663 €/m²</b>

Vendue en	Adresse	Références des biens similaires vendus				
		Type	Nb pièce	Surface	Prix	Prix en €/m²
octobre-21	72, Rue de Belleville - 75020 Paris	Commerce	1	72 m²	590 000 €	8 194 €/m²
juillet-21	107, Boulevard de Charonne - 75011 Paris	Commerce	1	63 m²	410 000 €	6 508 €/m²
avril-21	78, Rue Vanneau - 75007 Paris	Commerce	1	41 m²	416 970 €	10 170 €/m²

octobre-19	56 Boulevard Picpus 75012 Paris	Commerce	1	159 m <sup>2</sup>	1 420 000 €	8 931 €/m <sup>2</sup>
juin-19	103 Rue Saint Maur 75011 Paris	Commerce	1	73 m <sup>2</sup>	650 000 €	8 904 €/m <sup>2</sup>
décembre-18	220 Boulevard Voltaire 75011 Paris	Commerce	1	73 m <sup>2</sup>	920 000 €	12 603 €/m <sup>2</sup>
janvier-18	137 Rue du Faubourg Saint Antoine 75011 Paris	Commerce	1	67 m <sup>2</sup>	1 100 000 €	16 418 €/m <sup>2</sup>
<b>PRIX MOYEN</b>						<b>10 247 €/m<sup>2</sup></b>

L'étude de marché se base notamment sur une étude CBRE qui a été réalisée dans le cadre de cette opération :

- Une première étude en prenant en compte le loyer affiché par l'opérateur, pour lequel il a une intention de la part de la franchise de restauration sur une base de loyer un peu supérieure au marché, à savoir 48 000 €/an (773 €/an/m<sup>2</sup>). Sur cette base, la valorisation de CBRE arrête sa valorisation sur un rendement de 5,25 % annuel, soit un rendement supérieur à la moyenne sur les comparables observés et le secteur (dont les rendements se situent entre 4,75 % et 5,33 %). Cette différence s'explique notamment par le loyer qui est supérieur au marché. CBRE conclut à une valeur vénale estimée à 919 227 €.
- Un autre étude, qui part sur une base de local vide, s'arrête sur un loyer 37 030 € pour le local, soit un loyer de 600 € / an / m<sup>2</sup>. Avec ce loyer, plus prudente, l'étude arrête un taux de rendement de 4,75 %, soit un valeur vénale marché de l'ordre de 780 000 €.
- L'opérateur, optimiste, base son bilan d'opération sur le loyer le plus élevé de l'estimation, celui pour lequel il a une marque d'intérêt, avec une revente au taux de capitalisation du marché, à savoir 4,75 %, pour un chiffre d'affaires de 1 000 000 €.

### Stratégie de commercialisation

L'opérateur commercialisera le bien une fois ce dernier loué. Il estime le loyer à hauteur de 48 000 €/an, soit une valeur supérieure à celle du marché. Il a plusieurs preneurs intéressés à ces conditions. Des discussions avancées sont notamment en cours avec une franchise de restauration rapide à ce montant de loyer.

Le montant du loyer s'explique notamment par la physionomie du local, qui dispose d'une double entrée Rue Picpus et Rue du Faubourg Saint Antoine.

### Planning prévisionnel



### Bilan de la promotion

Postes	Montants TTC	Commentaires
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 000 000</b>	<b>16 103 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Loyers sur 1 an</b>	<b>48 000</b>	<b>773 €/m<sup>2</sup></b>
Coût d'acquisition	665 000	10 709 €/m <sup>2</sup>
Frais notaires + hypothèque	39 900	
Frais d'acquisition (honoraires d'agence)	30 000	403 €/m <sup>2</sup>
Assurances	6 000	
Frais financiers	53 940	
<b>Coût de revient à l'acquisition</b>	<b>794 840</b>	<b>12 799 €/m<sup>2</sup></b>
Intérêts financiers	39 000	
<b>Coût de revient total</b>	<b>833 840</b>	<b>13 427 €/m<sup>2</sup></b>

<b>Marge nette</b>	<b>214 160</b>				
<i>En % du Chiffre d'affaires</i>	20 %				
	4,00 %	4,25 %	4,50 %	4,75 %	5,00 %
Capitalisation sur la base des loyers valorisés par CBRE	925 000	870 588	822 222	778 947	740 000
Marge brute	91 160	36 748	- 11 618	- 54 893	- 93 840
<b>Marge loyers et fonds propres inclus*</b>	163 000	108 588	60 222	16 947	- 22 000

\*Cette donnée intègre les fonds propres injectés par l'opérateur ainsi que les loyers perçus sur la durée de l'opération. Elle correspond au « breakeven point » de l'opération, qui permet de déterminer le seuil de remboursement de l'emprunt Raizers.

En se basant sur les loyers valorisés par CBRE, dont la vision est plus pessimiste que celle de l'opérateur, l'opérateur doit proposer un **taux de capitalisation de 4,85 % maximum pour permettre le remboursement de l'emprunt** en se basant uniquement sur les flux financiers de l'opération. A noter que la GAPD sur la principale holding du groupe constitue une garantie complémentaire permettant également le remboursement de l'emprunt en cas de défaillance de l'opérateur sur cette opération.

## 2. Détails du financement de l'investissement ou du projet que l'offre vise à réaliser

Financement de l'opération				
Besoins		Ressources		
		Apport en fonds propres opérateur :	34 840 €	4 %
<b>Prix de revient</b> à l'acquisition TTC (= total des charges HT + TVA – frais financiers - frais de commercialisation)		Emprunt obligataire émis sur la plateforme :	260 000 €	30 %
		Crédit d'accompagnement Banque Palatine :	500 000 €	63 %
<b>Total besoins</b>	<b>793 160 €</b>	<b>Total ressources</b>	<b>793 160 €</b>	<b>100 %</b>

## Partie 4 – Informations concernant les instruments de placement offerts

### A. Caractéristiques des instruments de placement offerts

Les termes et conditions des Obligations sont décrits de manière extensive dans le document intitulé Contrat obligataire repris en Annexe à la présente Note d'information, et dont les principales caractéristiques sont reprises ci-dessous. Une souscription à une ou plusieurs Obligations entraîne l'adhésion explicite et sans réserve de l'Investisseur aux termes et conditions des Obligations.

Nature et catégorie	Obligations nominatives
Devise	EUROS (€)
Valeur nominale	1 €
Date d'échéance	18/04/2022
Date de remboursement	18/04/2024
Modalités de remboursement	Le remboursement interviendra à l'échéance conformément à l'article 15 du Contrat obligataire ou de manière anticipée

	conformément à l'article 16 du Contrat obligataire.
Restriction de transfert	Librement cessible
Taux d'intérêt annuel brut	10 %
Date de paiement des intérêts	Les intérêts seront payés à la date stipulée à l'article 13 du Contrat obligataire

<b>Partie 5 – Toute autre information importante adressée oralement ou par écrit à un ou plusieurs investisseurs sélectionnés</b>
---

A. Droit applicable

Les obligations et toutes les obligations non contractuelles résultant des Obligations ou en rapport avec celles-ci sont régies et doivent être interprétées conformément au droit français.

B. Litige

Tout litige relatif à l'interprétation, la validité ou le respect de la Note d'Information que l'Emetteur et les Obligataires ne parviendraient pas à résoudre à l'amiable sera de la compétence exclusive des tribunaux français.

C. Information aux obligataires

Les informations relatives au suivi des activités de l'Emetteur seront disponibles sur le site de Raizers ([www.raizers.com](http://www.raizers.com)).

## **Annexes**

1. Contrat obligataire
2. Comptes annuels pour les exercices 2019 et 2020 des sociétés FINANCIERE H et CIGF

**Commercial Investment Group Paris (CIG Paris) – Immatriculée  
au RCS de Strasbourg  
n° 901 426 585 - SASU au capital de 10 000 €  
38 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg**

**CONTRAT D'EMISSION D'UN EMPRUNT OBLIGATAIRE  
D'UN MONTANT DE 260000 EUROS  
COMPOSE DE 260 000 OBLIGATIONS  
(le « Contrat »)**

**AVERTISSEMENT**

*La présente émission obligataire est réalisée dans le cadre d'une opération de financement participatif telle que définie à l'article L.411-2-1 bis du Code monétaire et financier.*

*L'attention des investisseurs est attirée sur les facteurs de risques inhérents à cette opération tels qu'indiqués dans l'accès restreint et progressif au site internet [www.raizers.com](http://www.raizers.com) ayant précédé l'accès au présent document.*

*La diffusion, directe ou indirecte, dans le public en France des instruments financiers acquis à l'occasion de cette émission ne peut être réalisée que dans les conditions prévues aux articles L.411-1, L.411-2, L.412-1 et L.621-8 à L.621-8-3 du Code monétaire et financier.*

*Cette opération n'a pas donné lieu ni ne donnera lieu à l'établissement d'un prospectus soumis au visa de l'Autorité des Marchés Financiers.*

**1 EMETTEUR DES OBLIGATIONS**

La société Commercial Investment Group Paris (CIG Paris), société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé 38 avenue des Vosges, 67000 Strasbourg et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 901 426 585, dûment représentée aux fins des présentes (l'« **Emetteur** ») a souhaité réaliser la présente émission obligataire dans le cadre de son activité.

**2 PLATEFORME D'EMISSION DES OBLIGATIONS**

L'Emetteur a pour activité : « la location de terrains et d'autres biens immobiliers » et a souhaité procéder à une émission obligataire dont il a proposé la souscription sur la plateforme de financement participatif de la société Raizers (la « **Plateforme Raizers** »), société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 16, rue Fourcroy, 75017 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 804 419 901 (« **Raizers** »), dûment représentée aux fins des présentes.

**3 UTILISATION DES FONDS**

Les fonds provenant de la présente émission obligataire seront intégralement utilisés pour le financement des fonds propres liés à l'acquisition d'un local commercial destiné à être revendu. L'opération est nommée « Faubourg Saint-Antoine », et est située au 266 Rue du Faubourg Saint-Antoine ; 1 bis, Rue de Picpus - 75012 Paris (l'« **Opération** »).

#### 4 MONTANT DE L'EMISSION

L'emprunt obligataire, d'un montant nominal de deux cent soixante mille euros (260 000 €) (l'« **Emprunt Obligataire** »), est représenté par deux cent soixante mille (260 000) obligations émises par l'Emetteur, d'un montant nominal d'un euro (1 €) chacune, portant intérêt au taux fixé à l'article 13 du Contrat (les « **Obligations** »).

L'Emprunt Obligataire est régi par les articles L.213-5 et suivants du Code monétaire et financier et L.228-38 et suivants du Code de commerce.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était inférieur à soixante-quinze pour cent (75%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, celui-ci sera annulé et les versements reçus par l'Emetteur restitués aux souscripteurs dans un délai maximum de trente (30) jours calendaires à compter la clôture de la Période de Souscription.

Si le montant global des souscriptions reçues à l'issue de la Période de Souscription était égal ou inférieur à cent pour cent (100%) du montant total de l'Emprunt Obligataire, mais supérieur à soixante-quinze pour cent (75%) de celui-ci, l'Emetteur pourra limiter le montant de l'Emprunt au montant des souscriptions reçues avec l'accord du Représentant de la Masse des Obligataires et émettre les Obligations correspondantes sur la base de la même valeur nominale.

#### 5 FORME DES OBLIGATIONS

Les Obligations seront émises sous la forme nominative. La propriété des Obligations sera établie par une inscription en compte, conformément aux articles L.211-3 et suivants du Code monétaire et financier (chaque propriétaire d'Obligations étant un « **Porteur** »).

Aucun document matérialisant la propriété des Obligations ne sera émis en représentation des Obligations.

#### 6 PRIX D'EMISSION

Les Obligations seront émises à leur valeur nominale, soit au prix d'un euro (1 €), payable en totalité à la souscription, avec un minimum de souscription pour chaque Porteur de mille (1 000) Obligations, soit mille euros (1 000 €).

#### 7 MODALITES DE SOUSCRIPTION

Les souscriptions et les versements de fonds correspondant seront effectués auprès de la banque séquestre selon les instructions apparaissant sur l'écran de la Plateforme Raizers. Le prix d'émission de chaque Obligation sera payable en totalité à la souscription des Obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire auprès de la Banque Séquestre.

La banque séquestre désignée est la société MangoPay SA, société anonyme de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 2, avenue Amélie, L-1126 Luxembourg et immatriculée sous le numéro B173459 RCS Luxembourg (la « **Banque Séquestre** »).

Raizers est dûment mandatée en vue de donner mainlevée à la Banque Séquestre de son obligation de conservation des financements à l'issue de la période de collecte et de lui donner instruction de verser lesdites sommes à l'Emetteur.

L'Emetteur et Raizers conviennent que les fonds versés par la Banque Séquestre à l'Emetteur correspondront au montant de l'Emprunt Obligataire, déduction faite de toute somme qui serait due par l'Emetteur auprès de Raizers conformément aux dispositions du contrat en date du 8 juillet 2021 conclu entre d'une part la société

LA FINANCIERE H, société mère de l'Emetteur à 100 %, et d'autre part Raizers relatif au présent Emprunt Obligataire (le « **Contrat de prestation de services** »).

## **8 DUREE DE LA SOUSCRIPTION**

La souscription aux deux cent soixante mille (260 000) Obligations pourra être ouverte dès la signature du Contrat jusqu'au 18/04/2022 au plus tard (la « **Période de Souscription** »).

Chaque souscription sera considérée recevable par (i) la signature du bulletin de souscription et (ii) le paiement du prix de souscription correspondant.

Les souscriptions seront enregistrées jusqu'à complète souscription de l'Emprunt Obligataire selon la règle du « 1<sup>er</sup> arrivé, 1<sup>er</sup> servi » :

- Chaque jour, comptabilisation des paiements carte bancaire et virement bancaire ;
- À l'approche du montant total, en cas de réception de plusieurs paiements le même jour, les souscriptions sont classées de la plus ancienne à la plus récente ;
- Lorsque le montant maximum est atteint, les souscriptions arrivant après, même recevable, sont annulées.

Les Obligations seront émises au plus tard le 18/04/2022 (la « **Date d'Emission** »).

L'Emprunt Obligataire pourra être clôturé par anticipation si la totalité des Obligations sont souscrites sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit (par tout moyen y compris par e-mail) préalable de Raizers.

## **9 DURÉE DE L'EMPRUNT OBLIGATAIRE**

### **9.1 Durée de l'Emprunt Obligataire**

Les Obligations sont émises pour une durée de vingt-quatre (24) mois à compter de la Date d'Emission.

Ainsi, deux ans, après la Date d'Emission (la « **Date d'échéance** »), chaque Obligation aura été remboursée.

### **9.2 Option offerte à l'Emetteur**

A la Date d'échéance, il est entendu entre les Parties que l'Emetteur pourra, sous réserve d'en informer au préalable Raizers quarante-cinq (45) jours à l'avance par courriel avec accusé de réception, demander un décalage de la Date d'échéance initialement prévue de six (6) mois ; ces six (6) mois pouvant être prolongés à nouveau de six (6) mois maximum.

Il est précisé que : i) chacun des décalages doit être justifié par de bonnes raisons (retard de travaux, non-obtention d'autorisations administratives, retard de commercialisation, etc.) et ii) l'Emetteur doit obtenir l'accord écrit préalable de Raizers pour que la prolongation de l'Emprunt Obligataire soit effective. Sans cet accord écrit de Raizers, il est entendu que la prolongation de l'Emprunt Obligataire demandée par l'Emetteur ne pourra pas avoir lieu.

Par ailleurs, si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt Obligataire de six (6) mois, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté d'un pourcent (1%). Si l'Emetteur obtient l'accord écrit préalable de Raizers pour une prolongation de l'Emprunt de six (6) mois supplémentaires, le taux d'intérêt applicable sera le Taux d'Intérêt initialement prévu en Article 13 augmenté de deux pourcents (2%).

En cas de défaut de remboursement à la nouvelle date d'échéance (soit six (6) ou douze (12) mois après la Date d'échéance initiale), le Taux d'Intérêt sera majoré d'une pénalité de retard de trois pourcents (3%), tel que prévu en Article 14 du Contrat.

Enfin, il est indiqué que l'exercice de cette option offerte à l'Emetteur ne nécessite pas la conclusion d'un avenant par écrit et qu'un tel décalage ne sera pas assimilé à un retard de remboursement.

## 10 RANG DES OBLIGATIONS ET MAINTIEN DE L'EMPRUNT À SON RANG

Le principal et les intérêts des Obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et, sous réserve des stipulations ci-après, non assortis de sûretés de l'Emetteur, venant à tout moment, au même rang entre elles et (sous réserve des dispositions impératives du droit français) au même rang que tous les autres engagements chirographaires, présents ou futurs, de l'Emetteur.

L'Emetteur s'engage, jusqu'au remboursement de la totalité des Obligations, à ne conférer ni ne permettre que subsiste un quelconque nantissement, hypothèque, gage ou autre sûreté de quelque nature que ce soit, sauf (i) au profit d'un établissement de crédit ou (ii) avec l'accord exprès écrit et préalable du Représentant de la Masse, sur l'un quelconque de ses actifs ou revenus, présents ou futurs, en garantie d'un endettement souscrit ou garanti par l'Emetteur après l'émission des Obligations, sans en faire bénéficier pari-passu les Obligataires, en consentant les mêmes garanties et le même rang aux Obligataires.

## 11 GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

FINANCIERE H, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 2 056 510 euros, dont le siège social est situé au 38 avenue des Vosges - 67000 Strasbourg, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Strasbourg sous le numéro 837 863 810, s'est engagée à garantir le complet remboursement du présent Emprunt Obligataire en vertu d'une garantie à première demande.

## 12 CONDITIONS SUSPENSIVES

La validité du Contrat est soumise à la réalisation des conditions suspensives suivantes (ci-après les « **Conditions Suspensives** »). Le versement des fonds ne pourra donc avoir lieu que lorsque les Conditions Suspensives ci-dessous seront réalisées :

- Réception de la garantie à première demande

## 13 INTÉRÊTS

Les Obligations portent intérêt de la Date d'Emission (incluse) jusqu'à la Date d'Echéance (exclue) au taux de dix pour cent (10 %) (le « **Taux d'Intérêt** ») l'an de leur valeur nominale, sur une base de 365 jours par an, calculé comme suit :

$$Mv = Mi \times Tx$$

Mv : Montant à verser

Mi : Montant toujours investi

Tx : Taux d'intérêt annuel

le résultat étant arrondi à la deuxième décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale inférieure).

Les intérêts sont payables annuellement à terme échu au jour et mois de la Date d'Emission de l'obligation de chaque année ou au premier jour ouvré de paiement interbancaire subséquent.

Chaque Obligation cessera de porter intérêt à compter de sa date de remboursement effectif, à moins que le paiement du principal ne soit indûment refusé ou retenu. Dans ce cas, le montant de l'Obligation qui n'a pas été dûment payé continuera de porter intérêt conformément au présent article (tant avant qu'après le

prononcé du jugement) jusqu'à la date à laquelle toutes les sommes dues au titre de l'Obligation sont reçues par ou pour le compte du Porteur concerné.

## 14 INTERETS DE RETARD

Toute somme en principal, intérêts, frais et accessoires exigibles en vertu des stipulations des présentes qui ne serait pas payée à la bonne date, portera intérêt de plein droit, à partir de cette date jusqu'au jour de son paiement effectif, au taux initialement prévu majoré d'une pénalité de 3% supplémentaires et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable. Les intérêts de retard seront calculés sur la base du nombre de jours écoulés et d'une année de 365 jours (ou 366 pour les années bissextiles).

Cette stipulation ne pourra nuire à l'exigibilité survenue et, par suite, ne pourra pas valoir accord de délai de règlement.

## 15 REMBOURSEMENT

A moins qu'elles n'aient été préalablement remboursées, les Obligations seront amorties en totalité à la Date d'Échéance.

Les Obligations intégralement amorties seront immédiatement annulées et ne pourront pas, par conséquent, être réémises ou revendues.

## 16 REMBOURSEMENT ANTICIPÉ VOLONTAIRE DE L'EMETTEUR

L'Émetteur pourra, à compter de toute date suivant la Date d'Emission, à son gré, procéder au remboursement de la totalité ou d'une partie seulement des Obligations restant en circulation à tout moment avant leur Date d'Échéance (la « **Date de Remboursement Volontaire** ») au Montant de Remboursement Volontaire.

En toutes hypothèses, le taux d'intérêt applicable en cas de remboursement anticipé (total ou partiel), sera au minimum de cinq pourcent (5%) (le « **Taux d'Intérêt Minimum** »).

### 16.1 Remboursement anticipé total

En cas de remboursement de la totalité des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal, pour chaque Obligation, à cent pour cent (100%) de la valeur nominale de l'Obligation augmenté des intérêts courus.

*Pour un emprunt de 24 mois au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%.*

**Exemple 1 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur au bout de 2 mois, le taux d'intérêt (calculé au *pro rata*) devrait être de 1,67%. En effet, le calcul du taux d'intérêt sur 2 mois est le suivant :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 2/12 \text{ mois} = 1,67\%$ .

**Ce taux d'intérêt étant inférieur à 5%, celui-ci ne s'appliquera pas. Raizers appliquera dans cette hypothèse le Taux d'Intérêt Minimum de 5%.**

**Exemple 2 (Remboursement Total)** : En cas de remboursement anticipé volontaire de l'Emetteur au bout de 9 mois, le taux d'intérêt est de 7,5%. En effet :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .

**Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, le calcul du montant des intérêts exigibles au bout de 9 mois se fera bien sur la base d'un taux de 7,5%.**

### 16.2 Remboursement anticipé partiel

En cas de remboursement d'une partie seulement des Obligations, le « **Montant de Remboursement Volontaire** » sera égal à un multiple en nombre entier du montant minimum de souscription.

Les Obligations remboursées ne pourront l'être qu'en totalité et seront donc annulées au prorata de la détention de chaque Porteur. Les autres Obligations n'ayant pas été remboursées portent intérêts dans les conditions décrites à l'article 13 du Contrat.

Si l'Emetteur souhaite rembourser les Obligations restantes avant la Date d'échéance, l'article 16.1 s'appliquera en cette hypothèse.

**Exemple 3 (Remboursement Partiel) :** *Pour un emprunt de 24 mois d'un montant de 300 000€ (300 000 obligations), au taux de 10% annuel avec un Taux d'Intérêt Minimum de 5%. Le paiement des intérêts est annuel.*

- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 1<sup>ère</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 3 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€) ; ces obligations seront annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 2,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 3/12 \text{ mois} = 2,5\%$ .
  - o Ce taux étant inférieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le Taux d'Intérêt Minimum qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 5 000 € :  $5\% \times 100\,000\text{€} = 5\,000\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 200 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Si l'Emetteur souhaite rembourser une 2<sup>ème</sup> tranche de 100 000 obligations (100 000€) au bout de 9 mois :**
  - o L'Emetteur remboursera 100 000 obligations (100 000€), ces obligations seront donc annulées.
  - o Le taux d'intérêt applicable au titre de ces 100 000 obligations devrait être égal à 7,5% :  $10\% \text{ d'intérêts} \times 9/12 \text{ mois} = 7,5\%$ .
  - o Ce taux étant supérieur au Taux d'Intérêt Minimum de 5%, c'est le taux d'intérêt de 7,5% qui sera appliqué. Le montant des intérêts dus sera donc de 7 500 € :  $7,5\% \times 100\,000\text{€} = 7\,500\text{€}$ .
  - o Ces intérêts seront payés au 12<sup>ème</sup> mois.
  - o Les 100 000 autres obligations continuent de porter intérêts au taux de 10% jusqu'au remboursement complet.
  
- **Au bout de 12 mois, l'Emetteur devra payer les montants d'intérêts suivants :**
  - o Au titre de la 1<sup>ère</sup> tranche : 5 000€
  - o Au titre de la 2<sup>ème</sup> tranche : 7 500€
  - o Au titre des 100 000 obligations restantes (non remboursées et non annulées à cette date) : 10 000€. En effet :  $100\,000\text{€} \times 10\% = 10\,000\text{€}$ .

**Soit une échéance d'intérêts totale de 22 500€ : 5 000€ + 7 500€ + 10 000€ = 22 500€.**

- **Au bout de 24 mois (date d'échéance de l'emprunt) :**

- L'Emetteur remboursera les 100 000 obligations restantes (100 000 €).
- L'Emetteur devra payer le montant d'intérêts suivant : 10 000 €. En effet :  $100\ 000\text{€} \times 10\% = 10\ 000\text{€}$ .

**Soit un montant total de 110 000€ :  $100\ 000\text{€} + 10\ 000\text{€} = 110\ 000\text{€}$ .**

## **17 REMBOURSEMENT AUTOMATIQUE D'OBLIGATIONS**

Le remboursement des Obligations s'effectuera automatiquement au fur et à mesure de la vente des lots mentionnés en article 3 du Contrat. A chaque vente d'un lot, l'Emetteur devra rembourser le montant des Obligations correspondant au prix de vente reçu lors de la vente dudit lot et ce dans la limite du montant de l'Emprunt Obligataire, de ses intérêts et frais annexes. Il est précisé que ce remboursement des Obligations en cas de vente des lots se fera en fonction de l'ordre de priorité des créanciers ayant une sûreté sur l'actif immobilier défini en Article 3.

En cas de vente d'un des lots, l'Emetteur s'engage à notifier par courriel au Représentant de la Masse, les conditions prévues de cette dernière dans un délai de dix (10) jours calendaires préalablement à la date de réitération de la vente.

La vente de chaque lot enclenchera un remboursement automatique anticipé partiel ou total de l'Emprunt Obligataire correspondant au montant de la vente arrondi à l'euro près inférieur jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts dus. Il est précisé que le montant des intérêts ne peut être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la date de survenance de la vente au Taux d'Intérêt Minimum.

Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas de vente d'un des lots sont identiques à celles énoncées en article 17.

## **18 EXIGIBILITÉ ANTICIPÉE**

En cas de survenance de l'un des événements prévus ci-dessous, le Représentant de la Masse agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, sur simple notification écrite, sans mise en demeure préalable, avant qu'il n'ait été remédié au manquement considéré, rendre immédiatement et de plein droit exigible le remboursement de la totalité, et non d'une partie seulement, des Obligations, à leur valeur nominale majorée des intérêts courus jusqu'à la date effective de remboursement, sans que le montant des intérêts ne puisse être inférieur à l'équivalent du montant des intérêts courus à la Date de Remboursement anticipé au Taux d'Intérêt Minimum. Les modalités de calcul du taux et du montant des intérêts en cas d'exigibilité anticipée sont identiques à celles énoncées en article 16 :

- Défaut de paiement de tout montant, en principal ou intérêt, dû au titre de l'Emetteur depuis plus de vingt (20) jours ouvrés à compter de la date d'exigibilité de ce paiement ;
- En cas de vente de la totalité de l'opération ;
- S'il n'est pas remédié à l'un des manquements ci-dessous dans un délai de vingt (20) jours ouvrés à compter de la réception par l'Emetteur de la notification dudit manquement :
  - Modification(s) de l'Opération décrite en article 3 (exemple : l'Emetteur souhaite modifier son permis de construire initial), sauf si l'Emetteur en a informé au préalable le Représentant de la Masse par écrit et que ce dernier a consenti à une/de telle(s) modification(s) ;
  - Non-respect par l'Emetteur de ses engagements quant à l'affectation des fonds ;
  - Inexactitude d'une information financière, ou relative à la situation financière de l'Emetteur ;

- Refus du commissaire aux comptes ou de l'expert-comptable de certifier les comptes de l'Emetteur ;
- Changement de contrôle immédiat ou futur de l'Emetteur et/ou modification de son/ses ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s).

Plus particulièrement, il est entendu que les événements suivants sont des cas de défaut en ce qu'ils peuvent conduire à une modification significative du contrôle effectif de l'Emetteur :

- o le transfert de plus de 33% du capital social et/ou des droits de vote de l'Emetteur à un tiers (actionnaire/associé déjà existant de l'Emetteur ou nouvel actionnaire/associé) ;
- o Tout événement ayant pour effet d'entraîner une modification du contrôle de l'Emetteur au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce ;
- o L'apport en fiducie-sûreté de la totalité ou d'une partie seulement du capital social de l'Emetteur (ou d'une société affiliée à l'Emetteur) ayant pour conséquence de modifier le(s) ultime(s) bénéficiaire(s) économique(s) de l'Emetteur.

La notion d'« **ultimes bénéficiaires économiques** » renvoie aux « bénéficiaires effectifs » de l'Emetteur tel que ce terme est défini par les articles L 561-2-2 et R 561-1 du Code monétaire et financier,

- En cas de décès, état de cessation de paiement ou de surendettement, de redressement judiciaire civil ou commercial, de liquidation judiciaire, de faillite personnelle ou de déconfiture du représentant légal de l'Emetteur et ce dans les limites permises par la loi ;
- En cas de manquement à l'une quelconque des obligations prévues au présent Contrat et en particulier aux déclarations et garanties de l'Emetteur ;
- En cas de défaut de paiement des créances du Trésor public, de la sécurité sociale et des salariés, ouverture d'une procédure d'alerte, de règlement amiable, d'une procédure collective ou de toute autre procédure similaire ;
- En cas de cessation de l'activité de l'Emetteur ou dissolution de l'Emetteur ;
- En cas de dissimulation par l'Emetteur d'informations pertinentes et plus généralement un comportement judiciairement répréhensible du dirigeant de l'Emetteur ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre de l'un quelconque des contrats relatifs à d'autres financements conclus par l'Emetteur par l'intermédiaire de Raizers ou leur résiliation pour quelque cause que ce soit ;
- En cas d'exigibilité anticipée de toute somme due par l'Emetteur au titre d'un financement, en ce compris un prêt bancaire, une émission d'obligations ou de bons de caisse, pour quelque cause que ce soit.

L'Emetteur s'engage à communiquer dans un délai de trois (3) jours calendaires à Raizers toute information de nature à entraîner un cas d'exigibilité, et ce dès qu'il en aura connaissance.

## 19 PROCEDURE DE RECOUVREMENT

Le Représentant agissant pour le compte de la Masse, de sa propre initiative ou à la demande de tout Porteur, pourra, en cas de défaillance de l'Emetteur dans l'exécution des paiements des intérêts et du principal dans un délai de plus de dix (10) jours ouvrés à la suite de la constatation du défaut de l'Emetteur, procéder à une mise en demeure. En cas de non-exécution dans les dix (10) jours ouvrés suivant la réception de la mise en

demeure, le Représentant agissant pour le compte de la Masse pourra réitérer cette mise en demeure puis introduire une action en justice devant les tribunaux compétents.

En cas de mise en œuvre d'une procédure de recouvrement par le Représentant, les frais liés à cette procédure (notamment les frais de conseil) seront avancés par le Représentant et facturés à l'Émetteur. Le Contrat de prestation de services contient une clause pénale qui précise la pénalité qui pourra être exigée par Raizers en cas :

- i) d'envoi d'une ou de plusieurs mises en demeure à l'encontre de l'Émetteur (et de ses éventuels garants),
- ii) de mise en œuvre d'une procédure contentieuse de recouvrement par Raizers à l'encontre de l'Émetteur.

## **20 PAIEMENT**

Le paiement du principal et des intérêts dus au titre des Obligations sera coordonné par la société Raizers et se fera par l'intermédiaire de la Banque Séquestre. Le paiement sera effectué en euros par crédit ou par transfert sur le compte MangoPay (solution Leetchi Corp. S.A.) du Porteur libellé en euros, conformément aux dispositions fiscales applicables ou à d'autres dispositions légales ou réglementaires applicables, et sous réserve des stipulations de l'article 21 (Régime Fiscal) ci-après.

Tous les paiements valablement effectués aux Porteurs libèreront l'Émetteur, le cas échéant, de toutes obligations relatives à ces paiements. Les Porteurs ne supporteront ni commission ni frais au titre de ces paiements.

## **21 REGIME FISCAL**

Il est rappelé que la perception des intérêts d'obligations constitue une valeur mobilière de placement au regard de l'administration fiscale. A ce titre, elle est soumise à prélèvements sociaux ainsi qu'au barème de l'imposition sur le revenu. La gestion de ces flux fiscaux est assumée par Raizers en ce qui concerne les retenus à la source.

La documentation relative au traitement fiscal des valeurs mobilières de placement par l'administration fiscale française est disponible en version libre d'accès sur la Plateforme Raizers.

## **22 AUTORISATION DE L'EMISSION PAR L'EMETTEUR**

L'émission de l'Emprunt Obligataire par l'Émetteur peut être conditionnée par une décision de la collectivité des associés ou actionnaires de la société émettrice, ou par une décision de l'associé unique de ladite société.

Il est entendu entre les Parties que l'Émetteur est seul responsable :

- Du bon respect des conditions de forme applicables au procès-verbal afférent à une telle décision ;
- De l'archivage du procès-verbal via les supports matériels admis par la loi.

Il est rappelé à l'Émetteur que l'ensemble des conditions de formes et d'archivage relatives au procès-verbal ainsi que leurs sanctions sont prévues dans le Code de commerce.

En tout état de cause, Raizers ne pourra à aucun moment voir sa responsabilité engagée en cas de procès-verbal non conforme aux dispositions législatives et réglementaires applicables en la matière. Ainsi, l'Émetteur sera toujours tenu de rembourser l'Emprunt Obligataire selon les termes du présent Contrat.

## **23 MASSE DES OBLIGATAIRES**

Les Porteurs seront automatiquement groupés en une masse (la « **Masse** ») pour la défense de leurs intérêts communs.

La Masse sera régie par les dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce, sous réserve des stipulations ci-après.

### **23.1 Personnalité morale**

La Masse disposera de la personnalité morale et agira d'une part par l'intermédiaire d'un représentant (le « **Représentant de la Masse** ») et d'autre part par l'intermédiaire d'une assemblée générale des Porteurs.

La Masse seule, à l'exclusion des Porteurs pris individuellement, exercera les droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations.

### **23.2 Représentant de la Masse**

La qualité de Représentant de la Masse peut être attribuée à une personne de toute nationalité. Toutefois, les personnes suivantes ne peuvent être choisies comme Représentant de la Masse :

- L'Emetteur, ses employés et leurs ascendants, descendants et conjoints ;
- Les entités garantes de tout ou partie des engagements de l'Emetteur ; et
- Les personnes auxquelles l'exercice de la profession de banquier est interdit ou qui sont déchues du droit de diriger, administrer ou gérer une société en quelque qualité que ce soit.

Le Représentant de la Masse initial sera la société Raizers.

Le Représentant de la Masse sera soumis aux dispositions des articles L.228-46 et suivants du Code de commerce. Le Représentant de la Masse pourra être révoqué ou remplacé par l'assemblée générale des Porteurs statuant à la majorité de 90% sur la base d'un *quorum* de 100% des Porteurs.

Le Représentant de la Masse ne recevra pas de rémunération au titre de l'exercice de ses fonctions.

### **23.3 Pouvoirs du Représentant**

Sauf résolution contraire de l'assemblée générale des Porteurs, le Représentant de la Masse aura le pouvoir d'accomplir tous les actes de gestion nécessaires pour la défense des intérêts communs des Porteurs. Toutes les procédures judiciaires intentées à l'initiative ou à l'encontre des Porteurs devront, pour être recevables, l'être à l'initiative ou à l'encontre du Représentant de la Masse. Le Représentant de la Masse ne peut pas s'immiscer dans la gestion des affaires de l'Emetteur.

Sauf avis contraire des Porteurs, il est entendu que le Représentant de la Masse pourra décider à tout moment à compter de la date de signature du Contrat, et avec l'accord préalable de l'Emetteur, de modifier certaines dispositions dudit Contrat et notamment celles relatives :

- A la durée de la souscription (Article 8) ;
- A la durée de l'Emprunt Obligataire (Article 9) ;
- Aux garanties (Article 11).
- Aux intérêts et, plus précisément, celles relatives au paiement des intérêts, à leurs modalités d'amortissement et à leur taux (Articles 13 et 14).

Le Représentant de la Masse pourra également décider de modifier les dispositions relatives au montant de l'émission (Article 4) mais cela uniquement jusqu'à la Date d'Emission au plus tard et en conformité avec le montant minimum global de souscription défini en Article 4 (75% du montant total de l'Emprunt Obligataire).

Dans ce cadre, chacun des Porteurs signera, au moment de la souscription, une procuration autorisant et donnant tous pouvoirs au Représentant de la Masse pour réaliser les modifications du Contrat visées ci-dessus. Cette procuration est attachée en Annexe 1 au présent Contrat.

#### **23.4 Assemblées générales des Porteurs**

Les assemblées générales des Porteurs pourront être réunies à tout moment, sur convocation par l'Emetteur ou par le Représentant de la Masse. Un ou plusieurs Porteurs, détenant ensemble au moins un trentième (1/30e) des Obligations en circulation, pourront adresser à l'Emetteur et au Représentant de la Masse une demande de convocation de l'assemblée générale ; si cette assemblée générale n'a pas été convoquée dans les deux (2) mois suivant la demande, les Porteurs concernés pourront charger l'un d'entre eux de déposer une requête auprès du tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris afin qu'un mandataire soit nommé pour convoquer l'assemblée.

Une convocation indiquant la date, l'heure, le lieu, l'ordre du jour et le quorum exigé sera adressé par le Représentant de la Masse au moins quinze (15) jours calendaires avant la date de tenue de l'assemblée.

Chaque Porteur a le droit de participer à l'assemblée en personne ou par mandataire. Chaque Obligation donne droit à une (1) voix.

#### **23.5 Pouvoirs des assemblées générales**

L'assemblée générale est habilitée à délibérer sur la rémunération, la révocation ou le remplacement du Représentant de la Masse à la majorité stipulée ci-avant, et peut également statuer sur toute autre question afférente aux droits, actions et avantages communs actuels et futurs attachés aux Obligations, y compris afin d'autoriser le Représentant à agir, que ce soit en demande ou en défense.

L'assemblée générale peut en outre délibérer sur toute proposition tendant à la modification des présentes, et notamment sur toute proposition de compromis ou de transaction sur des droits litigieux ou ayant fait l'objet de décisions judiciaires.

Il est cependant précisé que l'assemblée générale ne peut pas accroître la charge des Porteurs, ni établir une inégalité de traitement entre les Porteurs, ni convertir les Obligations en actions.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer sur première convocation que si les Porteurs présents ou représentés détiennent au moins un cinquième (1/5e) du montant principal des Obligations en circulation. Sur deuxième convocation, aucun *quorum* ne sera exigé. Les résolutions seront adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des Porteurs présents ou représentés. A l'exception de la révocation ou du remplacement du Représentant de la Masse dans les conditions ci-avant.

#### **23.6 Consultation écrite**

Les décisions collectives visées à l'Article 24.5 peuvent être prises, au choix de Raizers, en assemblée générale ou bien faire l'objet d'une consultation écrite.

Dans le cadre d'une consultation écrite, Raizers adresse à chaque Porteur, par courriel, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des Porteurs. Les Porteurs disposent d'un délai de sept (7) jours calendaires à compter de la réception du projet de résolutions pour transmettre leur vote à Raizers par courriel.

Tout Porteur n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

#### **23.7 Information des Porteurs**

Chaque Porteur ou son représentant aura le droit, pendant la période de quinze (15) jours calendaires précédant la tenue de chaque assemblée générale, de consulter ou prendre copie des résolutions proposées

et des rapports présentés à ladite assemblée. Ces documents pourront être consultés au siège de l'Emetteur et en tout autre lieu indiqué dans la convocation de ladite assemblée.

### **23.8 Reporting**

L'Emetteur s'engage à transmettre automatiquement aux Porteurs et à Raizers dans un délai de trente (30) jours calendaires à compter de la fin de chaque trimestre au minimum les informations suivantes :

- **Avancée des travaux**
  - Photos intérieur/extérieur ;
  - Si VEFA : dernière attestation du maitre d'œuvre ;
  - Si marchands : détail explicite des travaux déjà réalisés et pourcentage d'avancement des travaux.
- **Commercialisation**
  - Grille de commercialisation à jour ;
  - Si VEFA : contrats de réservation et acte de VEFA signés sur le trimestre ;
  - Si marchands : offres, compromis/promesses, contrats de réservation, actes définitifs signés sur le trimestre, et tout document permettant de réserver ou d'acter une vente. S'il n'y a eu aucuns travaux, ni aucune vente, l'Emetteur devra fournir à Raizers une explication à ce sujet et détailler la stratégie qu'il souhaite mettre en place dans ce cadre.
- **Financiers**
  - Comptes annuels de la société projet, de l'Emetteur et de la société holding, le cas échéant, dès leur production.
- **De manière générale, tout élément ayant un effet significatif sur l'Opération et/ou l'Emetteur.**

En cas de défaut de communication par l'Emetteur de ces reporting trimestriels, Raizers sera en droit d'exiger de l'Emetteur le paiement d'une indemnité d'un montant correspondant au préjudice subi par les Porteurs du fait de cette absence de communication. Le montant de cette indemnité est fixé en Annexe 2 du Contrat de prestation de services.

### **23.9 Frais**

L'Emetteur supportera tous les frais afférents au fonctionnement de la Masse et à la défense de ses intérêts, y compris les frais de ses conseils, de convocation et de tenue des assemblées générales et, plus généralement, tous les frais administratifs votés par l'assemblée générale.

### **23.10 Gestion extinctive**

En cas de cessation de son activité, le Représentant de la Masse a mis en place un contrat de gestion extinctive avec un tiers ayant les compétences requises pour gérer la poursuite des opérations en cours du Représentant et veiller à ce que celles-ci arrivent à échéance. Un contrat de gestion extinctive a en effet été signé par Raizers le 12 janvier 2021.

## **24 INFORMATION ET PARTICIPATION DES PORTEURS**

En plus des informations légales et réglementaires au bénéfice des Porteurs, le Représentant de la Masse pourra organiser l'information et la participation des Porteurs à l'activité quotidienne de l'Emetteur. A cet effet, l'Emetteur fera ses meilleurs efforts pour répondre favorablement aux demandes du Représentant de la Masse.

## **25 DECLARATIONS ET GARANTIES**

### **25.1 Déclarations du Porteur**

Le Porteur déclare et garantit à l'Emetteur :

- Qu'il dispose de la capacité juridique et des pouvoirs nécessaires à la conclusion du présent Contrat ;
- Que le Contrat lie et sera exécutoire à son encontre ; et
- Qu'il a effectivement pris connaissance et compris les informations relatives à l'Emetteur, à la destination des fonds et aux risques encourus au titre du Contrat qui figurent sur la Plateforme Raizers.

## 25.2 Déclarations et garanties de l'Emetteur

L'Emetteur déclare et garantit au Porteur ce qui suit :

- L'Emetteur est dûment immatriculée et existe valablement au regard des lois françaises, et a la capacité de conduire ses activités et de détenir ses actifs. Les statuts de l'Emetteur ne contiennent pas de stipulation dérogeant aux stipulations figurant généralement dans les statuts de sociétés ayant des objets et des activités similaires. Les représentants légaux de l'Emetteur ont été valablement désignés par les organes sociaux compétents et disposent de tous les pouvoirs nécessaires à la conduite actuelle des activités de l'Emetteur ;
- L'Emetteur a la capacité juridique de conclure et d'exécuter ses obligations au titre du présent contrat. Sa signature et exécution sont conformes à son objet social et ont été régulièrement autorisées par les organes sociaux et autorités compétentes de l'Emetteur et ne requièrent aucune autre autorisation de leur part ;
- La signature et l'exécution du Contrat ne contreviennent à aucune disposition légale, réglementaire ou statutaire ni à aucun contrat ou accord auquel l'Emetteur est partie ;
- L'Emetteur est à jour de toutes ses obligations fiscales et de celles relatives aux cotisations de sécurité sociale et aucune action, démarche ou procédure quelconque, fiscale ou judiciaire, n'a été entreprise ou, à la connaissance de l'Emetteur, n'est sur le point de l'être et qui serait de nature à remettre en cause sa capacité à faire face à leurs obligations au titre du Contrat ;
- L'Emetteur n'a fait l'objet d'aucune sanction prononcée par une juridiction française ou étrangère, ou commis de faits susceptibles d'une peine privative de liberté en particulier pour des faits de corruption, de blanchiment de capitaux, ni de financement du terrorisme.

Si l'Emetteur contrôle directement ou indirectement d'autres sociétés au sens de l'article L.233-3 du Code de Commerce, l'Emetteur déclare et garantit mutatis mutandis pour l'ensemble de ces sociétés.

Les déclarations et garanties ci-dessus seront réputées exactes jusqu'à complet remboursement des Obligations et paiement par l'Emetteur de toutes sommes dues au titre des Obligations en principal, intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires, étant précisé que l'Emetteur sera tenue d'informer le Porteur de la survenance de tout évènement qui remettrait en cause l'exactitude de ces déclarations, dès qu'elle aura connaissance de la survenance d'un tel évènement.

## 26 NOTIFICATION

Tout avis, communication ou notification en rapport avec le présent Contrat devra être remis ou notifié par écrit et remis en mains propres ou par lettre recommandée avec accusé de réception ou par courriel aux adresses suivantes :

- **Pour l'Emetteur :**

Commercial Investment Group Paris (CIG Paris)  
38 avenue des Vosges

67000 Strasbourg

- **Pour Raizers :**

Raizers  
16, rue Fourcroy  
75017 Paris  
A l'attention de : Grégoire LINDER  
Courriels : contact@raizers.com

## **27 LOI APPLICABLE ET TRIBUNAUX COMPETENTS**

Les Obligations sont régies par le droit français. Tout différend se rapportant directement ou indirectement aux Obligations et au plus généralement au présent Contrat sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de Paris.

## **28 NON DIFFUSION**

La diffusion de ce document peut, dans certains pays, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent document doivent s'informer des éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

## **29 DOCUMENTS INCORPORES PAR REFERENCE**

Le présent document doit être lu et interprété conjointement avec les avertissements, questionnaires, informations et modalités d'accès du site d'accès progressif du conseiller en investissement participatif de la société Raizers à l'issue duquel le présent document a été délivré.

## **30 INFORMATIQUE ET LIBERTE**

Les informations recueillies ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Elles pourront donner lieu à l'exercice du droit d'accès dans les conditions prévues par la loi 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et au Règlement Général sur la Protection des Données n° 2016/679.

***[Suite la page de signatures]***

Signé électroniquement,

Signé par Jacob HAZAN  
Le 08/04/2022

Signed with  
**universign**



Signé par Grégoire Linder  
Le 08/04/2022

Signed with  
**universign**



---

**Commercial Investment Group Paris (CIG Paris)**

Représentée par : Jacob HAZAN

Titre : Président

---

**RAIZERS**

Représentée par : Grégoire LINDER

Titre : Président

**La signature électronique du bulletin de souscription par le Porteur de l'Obligation vaut pour signature du Contrat et de la procuration visée en Annexe 1.**

## **Annexe 1 : A L'ATTENTION DES INVESTISSEURS**

### **PROCURATION**

Dans le cadre de la représentation des intérêts des Porteurs d'Obligations, une procuration est donnée à Raizers SAS, en sa qualité de Représentant de la Masse, pour faciliter une phase éventuelle de prolongation ou de recouvrement de l'Emprunt Obligataire.

Par les présentes, et en ma qualité de Porteur d'Obligations, je donne tous pouvoirs au Représentant de la Masse Raizers SAS, pour moi et en mon nom de négociateur, accepter et faire toutes modifications du Contrat relatives aux sujets suivants :

- Durée de la souscription ;
- Durée de l'Emprunt Obligataire ;
- Garanties ;
- Paiement des intérêts, modalités d'amortissement et taux, sans toutefois ne jamais baisser le taux de l'Emprunt Obligataire initialement convenu ;
- Montant de l'émission.

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire tous documents utiles et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire dans ce cadre.

Il est précisé que cette procuration est valable à compter de sa date de signature et jusqu'au remboursement complet du capital et des intérêts des Obligations relatives au présent Contrat. Elle peut être révoquée à tout moment par le Porteur considéré.

## **FINANCIERE H**

---

38 Avenue des Vosges  
67000 STRASBOURG

## **COMPTES ANNUELS**

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

# Sommaire

Exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

<i>----- ETATS FISCAUX -----</i>	<i>1</i>
<i>BIC-RN 2050 - Bilan Actif</i>	<i>2</i>
<i>BIC-RN 2051 - Bilan Passif</i>	<i>3</i>
<i>BIC-RN 2052 - Compte de résultat</i>	<i>4</i>
<i>BIC-RN 2053 - Compte de résultat suite</i>	<i>5</i>
<i>BIC-RN 2054 - Immobilisations</i>	<i>6</i>
<i>BIC-RN 2054 bis - Ecart de réévaluation</i>	<i>7</i>
<i>BIC-RN 2055 - Amortissements</i>	<i>8</i>
<i>BIC-RN 2056 - Provisions</i>	<i>9</i>
<i>BIC-RN 2057 - Créances et Dettes</i>	<i>10</i>
<i>BIC-RN 2058A - Résultat fiscal</i>	<i>11</i>
<i>BIC-RN 2058B - Suivi des déficits</i>	<i>12</i>
<i>BIC-RN 2058C - Renseignements divers</i>	<i>13</i>
<i>BIC-RN 2059A - Plus et Moins-values</i>	<i>14</i>
<i>BIC-RN 2059B - Affectation des plus-values</i>	<i>15</i>
<i>BIC-RN 2059C - Suivi des moins-values</i>	<i>16</i>
<i>BIC-RN 2059D - Affectation plus-values LT</i>	<i>17</i>
<i>BIC-RN 2059E - Valeur ajoutée</i>	<i>18</i>
<i>BIC-RN 2059F - Composition du capital social /1</i>	<i>19</i>
<i>BIC-RN 2059G - Filiales et participations /1</i>	<i>20</i>

**Etats financiers au 31/12/2020**

**ETATS  
FISCAUX**

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <b>12</b>						
Adresse de l'entreprise : <b>38 Avenue des Vosges</b>		Durée de l'exercice précédent * <b>12</b>						
Numéro SIRET * <b>8 3 7 8 6 3 8 1 0 0 0 0 2 9</b>		Néant <input type="checkbox"/> *						
		Exercice N, clos le, <b>31122020</b>						
		N-1 <b>31122019</b>						
		Brut 1						
		Amortissements, provisions 2						
		Net 3						
		Net 4						
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	8 931	AC	6 438	2 493	4 726
		Frais de développement *	CX		CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG			
		Fonds commercial (1)	AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AC			
		Constructions	AP		AQ			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT		AU			
		Immobilisations en cours	AV		AW			
		Avances et acomptes	AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT			
		Autres participations	CU	3 905 046	CV		3 905 046	3 905 046
		Créances rattachées à des participations	BB		BC			
		Autres titres immobilisés	BD		BE			
Prêts		BF		BG				
Autres immobilisations financières *		BH		BI				
<b>TOTAL (II)</b>		BJ	<b>3 913 977</b>	BK	<b>6 438</b>	<b>3 907 540</b>	<b>3 909 772</b>	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
		En cours de production de biens	BN		BO			
		En cours de production de services	BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
		Marchandises	BT		BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW				
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX		BY			
		Autres créances (3)	BZ	157 947	CA		157 947	157 507
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE			
Disponibilités		CF	31	CG		31	3	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH		CI				
	<b>TOTAL (III)</b>	CJ	<b>157 977</b>	CK		<b>157 977</b>	<b>157 510</b>	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN						
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>		CO	<b>4 071 955</b>	1A	<b>6 438</b>	<b>4 065 517</b>	<b>4 067 283</b>	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	157 947		
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :				

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N	Exercice N-1	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : .....2 056 510..... )	DA	2 056 510	2 056 510
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence <b>EK</b> )	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <b>B1</b> )	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <b>EJ</b> )	DG		
	Report à nouveau	DH	(3 310)	(1 440)
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	<b>(3 396)</b>	<b>(1 869)</b>
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	<b>2 049 804</b>	<b>2 053 200</b>
	<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
Avances conditionnées		DN		
<b>TOTAL (II)</b>		DO		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>	DR		
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> )	DV	165 737	165 546
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	1 440	
	Dettes fiscales et sociales	DY		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Autres dettes	EA	1 848 536	1 848 536	
Compte régul.	EB			
	<b>TOTAL (IV)</b>	EC	<b>2 015 713</b>	<b>2 014 082</b>
	Ecart de conversion passif * <b>(V)</b>	ED		
	<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	EE	<b>4 065 517</b>	<b>4 067 283</b>
<b>RENVois</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C		
		1D		
		1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	1 440		
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Exercice N			Exercice (N-1)		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC			
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD	FE	FF			
		FG	FH	FI			
		FJ	FK	FL			
	Chiffres d'affaires nets*						
	Production stockée *			FM			
	Production immobilisée *			FN			
	Subventions d'exploitation			FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)			FP			
	Autres produits (1) (11)			FQ			
<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				FR			
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS			
	Variation de stock (marchandises) *			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	1 692	370	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX			
	Salaires et traitements *			FY			
	Charges sociales (10)			FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements}^* \\ - \text{dotations aux provisions} \end{array} \right.$			GA	2 233	2 233
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Autres charges (12)			GE			
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	3 925	2 603
	<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>				GG	(3 925)	(2 603)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)	GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)	GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	528	733	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
	<b>Total des produits financiers (V)</b>				GP	528	733
CHARGES FINANCIERS	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR			
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT			
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU			
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	528	733	
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	(3 396)	(1 869)	

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	Exercice N-1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise <b>(IX)</b>		HJ	
Impôts sur les bénéfices * <b>(X)</b>		HK	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	<b>528</b> <b>733</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	<b>3 925</b> <b>2 603</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>		HN	<b>(3 396)</b> <b>(1 869)</b>
<b>RENVois</b>	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières	HY	
	{ produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier *	HP	
	{ - Crédit-bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquiés D)	RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	
	(10) Dont cotisations personnelles (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) <b>A5</b>	A2	
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13) Dont primes et cotisations sociales personnelles facultatives <b>A6</b> obligatoires <b>A9</b> dont cotisations facultatives Madelin <b>A7</b> dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite <b>A8</b>			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	Exercice N		
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N		
	Charges antérieures	Produits antérieurs	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

\* (Ne pas reporter le montant des centimes)

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>										Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
						1		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		
								2		3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>				CZ	<b>8 931</b>		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>				KD			KE		KF		
CORPORELLES	Terrains				KG			KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre	[ Dont Composants	L9	KJ			KK		KL		
		Sur sol d'autrui	[ Dont Composants	M1	KM			KN		KO		
	Installations générales, agencements * et aménagements des constructions		[ Dont Com- posants	M2	KP			KQ		KR		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		[ Dont Com- posants	M3	KS			KT		KU		
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV			KW		KX		
		Matériel de transport *			KY			KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB			LC		LD		
		Emballages récupérables et divers *			LE			LF		LG		
	Immobilisations corporelles en cours				LH			LI		LJ		
	Avances et acomptes				LK			LL		LM		
	<b>TOTAL III</b>				LN			LO		LP		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G			8M		8T	
Autres participations				8U	3 905 046		8V		8W			
Autres titres immobilisés				1P			1R		1S			
Prêts et autres immobilisations financières				1T			1U		1V			
<b>TOTAL IV</b>				LQ	<b>3 905 046</b>		LR		LS			
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>				ØG	<b>3 913 977</b>		ØH		ØJ			
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence		
						par virement de poste à poste		3		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice		
						1		2		4		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>				IN			CØ	<b>8 931</b>		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>				IO			LV		LW		1X
CORPORELLES	Terrains				IP			LX		LY		LZ
	Constructions	Sur sol propre		IQ			MA		MB		MC	
		Sur sol d'autrui		IR			MD		ME		MF	
		Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS			MG		MH		MI	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT			MJ		MK		ML
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers		IU			MM		MN		MO	
		Matériel de transport		IV			MP		MQ		MR	
	Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW			MS		MT		MU		
	Emballages récupérables et divers *		IX			MV		MW		MX		
	Immobilisations corporelles en cours				MY			MZ		NA		NB
Avances et acomptes				NC			ND		NE		NF	
<b>TOTAL III</b>				IY			NG		NH		NI	
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ			ØU		M7		ØW
	Autres participations				IØ			ØX		ØY	3 905 046	ØZ
	Autres titres immobilisés				I1			2B		2C		2D
	Prêts et autres immobilisations financières				I2			2E		2F		2G
	<b>TOTAL IV</b>				I3			NJ		NK	<b>3 905 046</b>	2H
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>				I4			ØK		ØL	<b>3 913 977</b>	ØM	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2052.

Exercice N clos le : **31** | **12** | **20** | **20**

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : **FINANCIERE H** Néant \*

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col.1 - col.2) - col.5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations  1	Augmentation du montant des amortissements  2	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)  5	
			Montant des suppléments d'amortissement (2)  3	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)  4		
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
<b>10 TOTAUX</b>						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :
  - a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4;
  - b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne "Provisions réglementées".

**CADRE B**

**DEFICITS REPORTABLES AU 31 DECEMBRE 1976 IMPUTES SUR LA PROVISION SPECIALE AU POINT DE VUE FISCAL**

1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPECIALE AU DEBUT DE L'EXERCICE .....	
2 - FRACTION RATTACHEE AU RESULTAT DE L'EXERCICE .....	-
3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPECIALE EN FIN D'EXERCICE .....	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan: de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>								Néant <input type="checkbox"/> *		
<b>CADRE A</b>										
<b>SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (O U VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *</b>										
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES			Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>			CY	4 205	EL	2 233	EM		EN	6 438
Autres immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>			PE		PF		PG		PH	
Terrains			PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre		PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui		PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagement des constructions		PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels			PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagement divers		QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport		QH		QI		QJ		QK	
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier		QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers		QP		QR		QS		QT	
<b>TOTAL III</b>			QU		QV		QW		QX	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>			ØN	4 205	ØP	2 233	ØQ		ØR	6 438
<b>CADRE B</b>										
<b>VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES</b>										
Immobilisations amortissables	DOTATIONS						REPRISES			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel			
Frais établissements <b>TOTAL I</b>	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6			
Autres immob. incorporelles <b>TOTAL II</b>	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1			
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8			
Constructions	Sur sol propre	R1	R2	R3	R4	R5	R6			
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4		
	Inst. gales, agenc et am des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2		
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9			
Autres immob. corporelles	Inst. gales, agenc am divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7		
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5		
	Mat. bureau et inform mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3		
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1		
<b>TOTAL III</b>	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8			
Frais d'acquisition de titres de participations <b>TOTAL IV</b>	NL			NM				NO		
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV			
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)		NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ			
<b>CADRE C</b>										
<b>MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *</b>			Montant net au début de l'exercice		Augmentations		Dotations de l'exercice aux amortissements		Montant net à la fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler							Z9		Z8	
Primes de remboursement des obligations							SP		SR	

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>					Néant <input type="checkbox"/> *	
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS: Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS: Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4	
Provisions réglementées	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
<b>TOTAL II</b>	5Z	TV	TW	TX		
Provisions pour dépréciation	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C	6D
		- corporelles	6E	6F	6G	6H
		- titres mis en équivalence	02	03	04	05
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X
		- autres immobilisations financières (1) *	06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A	
	<b>TOTAL III</b>	7B	TY	TZ	UA	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	7C	UB	UC	UD	
Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE	UF			
	- financières	UG	UH			
	- exceptionnelles	UJ	UK			
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.					10	
(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision. NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.						

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>			Néant <input type="checkbox"/> *					
CADRE A		ETAT DES CREANCES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3		
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		UL		UM	UN		
	Prêts (1) (2)		UP		UR	US		
	Autres immobilisations financières		UT		UV	UW		
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		VA					
	Autres créances clients		UX					
	Créance représentative de titres (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO )		Z1					
	Personnel et comptes rattachés		UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		UZ					
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée		VB				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés		VN				
		Divers		VP				
	Groupe et associés (2)		VC	157 947		157 947		
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		VR					
	Charges constatées d'avance		VS					
	<b>TOTAUX</b>			VT	<b>157 947</b>	VU	VV <b>157 947</b>	
RENOVOIS	(1)	Montant - Prêts accordés en cours d'exercice des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VD					
	(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VE					
			VF					
CADRE B		ETAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4	
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y						
Autres emprunts obligataires (1)		7Z						
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine		VG					
	à plus d' 1 an à l'origine		VH					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A						
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	1 440	1 440				
Personnel et comptes rattachés		8C						
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D						
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée		VW					
	Obligations cautionnées		VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés		VQ					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J						
Groupe et associés (2)		VI	165 737			165 737		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 848 536			1 848 536		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2						
Produits constatés d'avance		8L						
<b>TOTAUX</b>			VY	<b>2 015 713</b>	VZ	<b>1 440</b>	<b>2 014 273</b>	
RENOVOIS	(1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2)	Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	89 422
		Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK					

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>						Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N, clos le : <b>31122020</b>		
<b>I. RÉINTEGRATIONS</b>						<b>BÉNÉFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>				
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)									
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)			WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			WE		
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)			WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)			WG		
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			RA	Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)			RB		
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)			WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)			XX		
	Amendes et pénalités			WJ	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *			XZ		
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*									
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)									
	Quote-part Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE		WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI			L7			
	RÉGIME D'IMPOSITION PARTICULIERS ET IMPOSITIONS DIFFÉRÉES	Moins-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %								
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *						{ - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)										
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)		SU	Zones d'entreprises * (activité exonérée)		SW			
		Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209C)		SX	Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro		M8			
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage										
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage										
						<b>TOTAL I</b>				
<b>II. DÉDUCTIONS</b>						<b>PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>				
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *										
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégréés dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)										
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs									
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %									
	Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *									
	Régime des sociétés mères et des filiales * (Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation) 2A									
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)									
	Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer * .									
	Majoration d'amortissement *									
Mesures d'incitation	Abattement sur le bénéfice et exonérations *		Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)	K9	Société investissement immobilier cotées (art. 208C)	K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)	PA		
			Zone franche urbaine-TE (art. 44 octies et octies A)	OV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)	1F	Zone franche d'activité NG (art. 44 quaterdecies)	XC		
			Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)	PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quinquedecies)	PC	Zone de développement prioritaire (art.44 septdecies)	PB		
			Entreprises nouvelles 44 sexies	L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A)	L5				
Écarts de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)										
Déductions diverses à détailler sur feuillet séparé	Dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)		X9	Dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite		YH	Créance dégagee par le report en arriere de déficit		ZI	
	Dt déd. exc (art 39 decies A)	YA	Dt déd. exc (art 39 decies B)	YB	Dt déd. exc (art 39 decies C)	YC	Dt déd. exc. (art 39 decies D)	YD		
	Dont déductions exceptionnelles (art. 39 decies F)		YI	Dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies G)		YL				
Déductions des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage										
<b>III. RÉSULTAT FISCAL</b>						<b>TOTAL II</b>				
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables : { bénéfice ( I moins II )						XI				
déficit ( II moins I )						XJ				
Déficit de l'exercice reporté en arriere (entreprises à l'IS)*						ZL				
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*						XL				
<b>RÉSULTAT FISCAL BÉNÉFICE</b> (ligne XN) ou <b>DÉFICIT</b> reportable en avant (ligne XO)						XN		0		
						XO		<b>3 396</b>		

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *
<b>I. SUIVI DES DÉFICITS</b>		
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	3 310
Déficits transférés de plein droit (art. 209-II-2 du CGI)	K4 bis	
Nombre d'opérations sur l'exercice	K4 ter	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058A)	K5	
Déficits reportables (différence K4 + K4bis - K5)	K6	3 310
Déficit de l'exercice (tableau 2058-A, ligne XO)	YJ	3 396
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)	YK	6 706
<b>II. INDEMNITÉS POUR CONGÉS À PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>		
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis A1. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT	
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES À PAYER, NON DÉDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPÔT</b>		
(à détailler sur feuillet séparé)	Dotations de l'exercice	Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis A1. 2 du CGI *	ZV	ZW
Provisions pour risques et charges *	8X	8Y
	8Z	9A
	9B	9C
Provisions pour dépréciation *	9D	9E
	9F	9G
	9H	9J
Charges à payer	9K	9L
	9M	9N
	9P	9R
	9S	9T
<b>TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)</b> à reporter au tableau 2058-A :	YN	YO
	↓ ligne WI	↓ ligne WU

**CONSÉQUENCE DE LA MÉTHODE PAR COMPOSANTS (art.237 septies du CGI)**

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.



Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>						Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>A - DETERMINATION DE LA VALEUR RESIDUELLE</b>							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés *		Valeur d'origine *	Valeur nette réévaluée *	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements *	Valeur résiduelle	
①		②	③	④	⑤	⑥	
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
<b>B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES</b>			<b>Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *</b>				
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19% (1)
⑦				⑧	⑩		
				19%	15% ou 12,80%	0%	⑪
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
19	Divers (détail à donner sur une note annexe)*						
CADRE A : plus ou moins value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne (9))							
CADRE B : plus ou moins value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne (10))			(A)	(B) (Ventilation par taux)		(C)	
CADRE C : autres plus-values taxables à 19% (11)							

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19% en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.



Désignation de l'entreprise : **FINANCIERE H** Néant  \*

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,80 % ❷ .

Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées  
exclus du régime du long terme (art.219 I a sexies-0 bis du CGI) ❶ \*.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€  
(art. 219 I a sexies-0 du CGI) ❶ \*.

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu.

## I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES A L'IMPOT SUR LE REVENU

Origine ❶	Moins-values à 12,80 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,80 % ❸	Solde des moins-values à 12,80 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à N - 3 long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1		
	N - 2		
	N - 3		
	N - 4		
	N - 5		
	N - 6		
	N - 7		
	N - 8		
	N - 9		
	N - 10		

## II - SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES \*

Origine ❶	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice ❺	Solde des moins-values à reporter col. ❷ = ❷ + ❸ + ❹ - ❺ - ❻
	A 19 %, 16,5% (1) ou à 15 % ❷	A 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 du CGI) ❸	A 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 bis du CGI) ❹	A 15 % Ou A 16,5 % <sup>(1)</sup> ❻		
Moins-values nettes N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1					
	N - 2					
	N - 3					
	N - 4					
	N - 5					
	N - 6					
	N - 7					
	N - 8					
	N - 9					
	N - 10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>				Néant <input type="checkbox"/> *		
<b>I SITUATION DU COMPTE AFFECTE A L'ENREGISTREMENT DE LA RESERVE SPECIALE POUR L'EXERCICE N</b>						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
<b>TOTAL (ligne 1 et 2)</b>	3					
Prélèvements opérés {	4					
	5					
<b>TOTAL (ligne 4 et 5)</b>	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
<b>II RESERVE SPECIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39.1-5° du CGI)</b>						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *
Exercice ouvert le : <b>01012020</b> et clos le : <b>31122020</b>		Durée en nombre de mois <b>12</b>
<b>DECLARATION DES EFFECTIFS</b>		
Effectifs moyens du personnel	YP	
dont apprentis	YF	
dont handicapés	YG	
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL	
<b>I - Chiffre d'affaire de référence CVAE</b>		
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA	
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK	
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL	
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges	OT	
<b>TOTAL 1</b>	OX	
<b>II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>		
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OH	
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE	
Subventions d'exploitation reçues	OF	
Variation positive des stocks	OD	
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI	
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT	
<b>TOTAL 2</b>	OM	
<b>III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>		
Achats	ON	
Variation négative des stocks	OQ	
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	OR	
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	OS	
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ	
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OW	
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU	
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9	
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante	OY	
<b>TOTAL 3</b>	OJ	
<b>IV - Valeur ajoutée produite</b>		
Calcul de la Valeur Ajoutée <b>TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3</b>	OG	
<b>V - Cotisation sur la Valeur ajoutée des Entreprises</b>		
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (reporter sur les 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF)	SA	
<b>Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE</b>		
Si vous êtes assujettis à la CVAE et êtes un monoétablissement au sens de la CVAE, compléter le cadre ci-dessous et la donnée de la ligne SA (ci-dessus), vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.		
MONO ETABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV	
Chiffre d'affaires de référence CVAE	GX	
Effectifs au sens de la CVAE	EY	
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX	
Période de référence	GY	GZ
Date de cessation (de l'activité soumise à la CVAE)		HR

**17** COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Formulaire obligatoire  
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement au moins 10% du capital de la société)

(1) Néant  \*

N° de dépôt  
[ ]

EXERCICE CLOS LE **3|1|1|2|2|0|2|0** N° SIRET **8|3|7|8|6|3|8|1|0|0|0|0|2|9**

DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **FINANCIERE H**

ADRESSE ( voie ) **38 Avenue des Vosges**

CODE POSTAL **67000** VILLE **STRASBOURG**

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	
---	----	--	--	----	--

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	<b>1</b>	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	<b>2 056 510</b>
---	----	----------	--	----	------------------

**I. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES MORALES :**

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

**II. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :**

Titre (2) **M** Nom patronymique **HAZAN** Prénom(s) **Jacob**  
 Nom marital [ ] % de détention **100,00** Nb de parts ou actions **2 056 510**  
 Naissance : Date **26031976** N° département **67** Commune **STRASBOURG** Pays **FRANCE**  
 Adresse : N° **7** Voie **rue Voltaire**  
 Code postal **67000** Commune **STRASBOURG** Pays **FRANCE**

Titre (2) [ ] Nom patronymique [ ] Prénom(s) [ ]  
 Nom marital [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Naissance : Date [ ] N° département [ ] Commune [ ] Pays [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

(2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1) Néant  \*

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3|1|1|2|2|0|2|0|

N° SIRET 8|3|7|8|6|3|8|1|0|0|0|0|2|9

DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **FINANCIERE H**

ADRESSE ( voie ) **38 Avenue des Vosges**

CODE POSTAL **67000** VILLE **STRASBOURG**

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DETENUES PAR L'ENTREPRISE P5 1

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

Forme juridique  Dénomination   
 N° SIREN (si société établie en France)  % de détention   
 Adresse : N°  Voie   
 Code postal  Commune  Pays

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

## **FINANCIERE H**

---

38 Avenue des Vosges  
67000 STRASBOURG

## **COMPTES ANNUELS**

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

# Sommaire

Exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019

<b>----- ETATS FISCAUX -----</b>	<b>1</b>
<i>BIC-RN 2050 - Bilan Actif</i>	<i>2</i>
<i>BIC-RN 2051 - Bilan Passif</i>	<i>3</i>
<i>BIC-RN 2052 - Compte de résultat</i>	<i>4</i>
<i>BIC-RN 2053 - Compte de résultat suite</i>	<i>5</i>
<i>BIC-RN 2054 - Immobilisations</i>	<i>6</i>
<i>BIC-RN 2054 bis - Ecart de réévaluation</i>	<i>7</i>
<i>BIC-RN 2055 - Amortissements</i>	<i>8</i>
<i>BIC-RN 2056 - Provisions</i>	<i>9</i>
<i>BIC-RN 2057 - Créances et Dettes</i>	<i>10</i>
<i>BIC-RN 2058A - Résultat fiscal</i>	<i>11</i>
<i>BIC-RN 2058B - Suivi des déficits</i>	<i>12</i>
<i>BIC-RN 2058C - Renseignements divers</i>	<i>13</i>
<i>BIC-RN 2059A - Plus et Moins-values</i>	<i>14</i>
<i>BIC-RN 2059B - Affectation des plus-values</i>	<i>15</i>
<i>BIC-RN 2059C - Suivi des moins-values</i>	<i>16</i>
<i>BIC-RN 2059D - Affectation plus-values LT</i>	<i>17</i>
<i>BIC-RN 2059E - Valeur ajoutée</i>	<i>18</i>
<i>BIC-RN 2059F - Composition du capital social /1</i>	<i>19</i>
<i>BIC-RN 2059G - Filiales et participations /1</i>	<i>20</i>

## **Etats financiers au 31/12/2019**

# **ETATS FISCAUX**

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <b>12</b>						
Adresse de l'entreprise : <b>38 Avenue des Vosges</b>		Durée de l'exercice précédent * <b>11</b>						
Numéro SIRET * <b>8 3 7 8 6 3 8 1 0 0 0 0 2 9</b>		Néant <input type="checkbox"/> *						
		Exercice N, clos le, <b>31122019</b>						
		N-1 <b>31122018</b>						
		Net 3						
		Net 4						
Capital souscrit non appelé (I)		AA						
ACTIF IMMOBILISE *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	8 931	AC	4 205	4 726	6 959
		Frais de développement *	CX		CQ			
		Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG			
		Fonds commercial (1)	AH		AI			
		Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK			
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM			
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AC			
		Constructions	AP		AQ			
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
		Autres immobilisations corporelles	AT		AU			
		Immobilisations en cours	AV		AW			
		Avances et acomptes	AX		AY			
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT			
		Autres participations	CU	3 905 046	CV		3 905 046	2 056 510
		Créances rattachées à des participations	BB		BC			
		Autres titres immobilisés	BD		BE			
Prêts		BF		BG				
Autres immobilisations financières *		BH		BI				
<b>TOTAL (II)</b>		BJ	<b>3 913 977</b>	BK	<b>4 205</b>	<b>3 909 772</b>	<b>2 063 469</b>	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
		En cours de production de biens	BN		BO			
		En cours de production de services	BP		BQ			
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
		Marchandises	BT		BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW				
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX		BY			
		Autres créances (3)	BZ	117 281	CA		117 281	117 968
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE			
Disponibilités		CF	3	CG		3	28	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH		CI				
	<b>TOTAL (III)</b>	CJ	<b>117 283</b>	CK		<b>117 283</b>	<b>117 996</b>	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW						
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM						
	Ecart de conversion actif * (VI)	CN						
<b>TOTAL GENERAL (I à VI)</b>		CO	<b>4 031 261</b>	1A	<b>4 205</b>	<b>4 027 056</b>	<b>2 181 464</b>	
Renvois : (1) Dont droit au bail:		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	117 281		
Clause de réserve de propriété: *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :				

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *		
		Exercice N	Exercice N-1	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : .....2 056 510..... )	DA	2 056 510	2 056 510
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence <b>EK</b> )	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <b>B1</b> )	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* <b>EJ</b> )	DG		
	Report à nouveau	DH	(1 440)	
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	DI	<b>(1 869)</b>	<b>(1 440)</b>
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	<b>TOTAL (I)</b>	DL	<b>2 053 200</b>	<b>2 055 070</b>
	<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
Avances conditionnées		DN		
<b>TOTAL (II)</b>		DO		
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	DP		
	Provisions pour charges	DQ		
	<b>TOTAL (III)</b>	DR		
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <b>EI</b> )	DV	125 319	126 329
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX		66
	Dettes fiscales et sociales	DY		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA	1 848 536	
Compte régul.	EB			
	<b>TOTAL (IV)</b>	EC	<b>1 973 855</b>	<b>126 395</b>
	Ecarts de conversion passif * <b>(V)</b>	ED		
	<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>	EE	<b>4 027 056</b>	<b>2 181 464</b>
<b>RENVois</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C		
		1D		
		1E		
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG		66	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Exercice N			Exercice (N-1)		
		France	Exportations et livraisons intracommunautaires	Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC			
	Production vendue $\left\{ \begin{array}{l} \text{biens}^* \\ \text{services}^* \end{array} \right.$	FD	FE	FF			
		FG	FH	FI			
		FJ	FK	FL			
	Chiffres d'affaires nets*						
	Production stockée *			FM			
	Production immobilisée *			FN			
	Subventions d'exploitation			FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges * (9)			FP			
	Autres produits (1) (11)			FQ			
<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>				FR			
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS			
	Variation de stock (marchandises) *			FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	370	171	
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX			
	Salaires et traitements *			FY			
	Charges sociales (10)			FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} - \text{dotations aux amortissements}^* \\ - \text{dotations aux provisions} \end{array} \right.$			GA	2 233	1 972
					GB		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *			GC		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions			GD		
	Autres charges (12)			GE			
	<b>Total des charges d'exploitation (4) (II)</b>				GF	2 603	2 143
	<b>1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>				GG	(2 603)	(2 143)
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)	GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)	GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ			
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	733	703	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			GM			
	Différences positives de change			GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			GO			
	<b>Total des produits financiers (V)</b>				GP	733	703
CHARGES FINANCIERS	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR			
	Différences négatives de change			GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT			
<b>Total des charges financières (VI)</b>				GU			
<b>2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>				GV	733	703	
<b>3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>				GW	(1 869)	(1 440)	

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
		Exercice N	Exercice N-1
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	<b>Total des produits exceptionnels (7) (VII)</b>	HD	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	<b>Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)</b>	HH	
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise <b>(IX)</b>		HJ	
Impôts sur les bénéfices * <b>(X)</b>		HK	
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>		HL	<b>733</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>		HM	<b>2 603</b>
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>		HN	<b>(1 869)</b>
<b>RENVois</b>	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de locations immobilières	HY	
	{ produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
	(3) Dont { - Crédit-bail mobilier *	HP	
	{ - Crédit-bail immobilier	HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(6ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquiés D)	RD	
	(9) Dont transferts de charges	A1	
	(10) Dont cotisations personnelles (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) <b>A5</b>	A2	
(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
(13) Dont primes et cotisations sociales personnelles facultatives <b>A6</b> obligatoires <b>A9</b> dont cotisations facultatives Madelin <b>A7</b> dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite <b>A8</b>			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	Exercice N		
	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N		
	Charges antérieures	Produits antérieurs	

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

\* (Ne pas reporter le montant des centimes)

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>										Néant <input type="checkbox"/> *		
CADRE A		IMMOBILISATIONS				Valeur brute des immobilisations au début de l'exercice		Augmentations				
						1		Consécutives à une réévaluation pratiquée au cours de l'exercice ou résultant d'une mise en équivalence		Acquisitions, créations, apports et virements de poste à poste		
								2		3		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>				CZ	<b>8 931</b>		D8		D9		
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>				KD			KE		KF		
CORPORELLES	Terrains				KG			KH		KI		
	Constructions	Sur sol propre	[ Dont Composants	L9	KJ			KK		KL		
		Sur sol d'autrui	[ Dont Composants	M1	KM			KN		KO		
	Installations générales, agencements * et aménagements des constructions		[ Dont Com- posants	M2	KP			KQ		KR		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		[ Dont Com- posants	M3	KS			KT		KU		
	Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers *			KV			KW		KX		
		Matériel de transport *			KY			KZ		LA		
		Matériel de bureau et mobilier informatique			LB			LC		LD		
	Emballages récupérables et divers *			LE			LF		LG			
	Immobilisations corporelles en cours				LH			LI		LJ		
	Avances et acomptes				LK			LL		LM		
	<b>TOTAL III</b>				LN			LO		LP		
	FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				8G			8M		8T	
Autres participations				8U	2 056 510		8V		8W	1 848 536		
Autres titres immobilisés				1P			1R		1S			
Prêts et autres immobilisations financières				1T			1U		1V			
<b>TOTAL IV</b>				LQ	<b>2 056 510</b>		LR		LS	<b>1 848 536</b>		
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>				ØG	<b>2 065 441</b>		ØH		ØJ	<b>1 848 536</b>		
CADRE B		IMMOBILISATIONS				Diminutions		Valeur brute des immobilisations à la fin de l'exercice		Réévaluation légale * ou évaluation par mise en équivalence		
						par virement de poste à poste		3		Valeur d'origine des immobilisations en fin d'exercice		
						1		2		4		
INCORP.	Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>				IN			CØ	<b>8 931</b>		D7	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>				IO			LV			1X	
CORPORELLES	Terrains				IP			LX			LY	
	Constructions	Sur sol propre		IQ			MA			MB		
		Sur sol d'autrui		IR			MD			ME		
		Inst. gales, agencts et am. des constructions		IS			MG			MH		
	Installations techniques, matériel et outillage industriels				IT			MJ			MK	
	Autres immobilisations corporelles	Inst. gales, agencts, aménagements divers		IU			MM			MN		
		Matériel de transport		IV			MP			MQ		
		Matériel de bureau et informatique, mobilier		IW			MS			MT		
	Emballages récupérables et divers *		IX			MV			MW			
	Immobilisations corporelles en cours				MY			MZ			NA	
Avances et acomptes				NC			ND			NE		
<b>TOTAL III</b>				IY			NG			NH		
FINANCIERES	Participations évaluées par mise en équivalence				IZ			ØU			M7	
	Autres participations				IØ			ØX			ØY	3 905 046
	Autres titres immobilisés				I1			2B			2C	
	Prêts et autres immobilisations financières				I2			2E			2F	
	<b>TOTAL IV</b>				I3			NJ			NK	<b>3 905 046</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>				I4			ØK			ØL	<b>3 913 977</b>	

Exercice N clos le : **31 12 2019**

Les entreprises ayant pratiqué la réévaluation légale de leurs immobilisations amortissables (art. 238 bis J du CGI) doivent joindre ce tableau à leur déclaration jusqu'à (et y compris) l'exercice au cours duquel la provision spéciale (col. 6) devient nulle.

Désignation de l'entreprise : **FINANCIERE H** Néant \*

CADRE A	Détermination du montant des écarts (col. 1 - col. 2) (1)		Utilisation de la marge supplémentaire d'amortissement			Montant de la provision spéciale à la fin de l'exercice [(col.1 - col.2) - col.5 (5)]
	Augmentation du montant brut des immobilisations	Augmentation du montant des amortissements	Au cours de l'exercice		Montant cumulé à la fin de l'exercice (4)	
			Montant des suppléments d'amortissement (2)	Fraction résiduelle correspondant aux éléments cédés (3)		
	1	2	3	4	5	6
1 Concessions, brevets et droits similaires						
2 Fonds commercial						
3 Terrains						
4 Constructions						
5 Installations techniques mat. et out. industriels						
6 Autres immobilisations corporelles						
7 Immobilisations en cours						
8 Participations						
9 Autres titres immobilisés						
<b>10 TOTAUX</b>						

- (1) Les augmentations du montant brut et des amortissements à inscrire respectivement aux colonnes 1 et 2 sont celles qui ont été apportées au montant des immobilisations amortissables réévaluées dans les conditions définies à l'article 238 bis J du code général des impôts et figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice. Le montant des écarts est obtenu en soustrayant des montants portés colonne 1, ceux portés colonne 2.
- (2) Porter dans cette colonne le supplément de dotation de l'exercice aux comptes d'amortissement (compte de résultat) consécutif à la réévaluation.
- (3) Cette colonne ne concerne que les immobilisations réévaluées cédées au cours de l'exercice. Il convient d'y reporter, l'année de la cession de l'élément, le solde non utilisé de la marge supplémentaire d'amortissement.
- (4) Ce montant comprend :  
 a) le montant total des sommes portées aux colonnes 3 et 4;  
 b) le montant cumulé à la fin de l'exercice précédent, dans la mesure où ce montant correspond à des éléments figurant à l'actif de l'entreprise au début de l'exercice.
- (5) Le montant total de la provision spéciale en fin d'exercice est à reporter au passif du bilan (tableau n° 2051) à la ligne "Provisions réglementées".

**CADRE B**

**DEFICITS REPORTABLES AU 31 DECEMBRE 1976 IMPUTES SUR LA PROVISION SPECIALE AU POINT DE VUE FISCAL**

1 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPECIALE AU DEBUT DE L'EXERCICE .....	
2 - FRACTION RATTACHEE AU RESULTAT DE L'EXERCICE .....	-
3 - FRACTION INCLUSE DANS LA PROVISION SPECIALE EN FIN D'EXERCICE .....	=

Le cadre B est servi par les seules entreprises qui ont imputé leurs déficits fiscalement reportables au 31 décembre sur la provision spéciale.

Il est rappelé que cette imputation est purement fiscale et ne modifie pas les montants de la provision spéciale figurant au bilan: de même, les entreprises en cause continuent à réintégrer chaque année dans leur résultat comptable le supplément d'amortissement consécutif à la réévaluation.

Ligne 2, inscrire la partie de ce déficit incluse chaque année dans les montants portés aux colonnes 3 et 4 du cadre A. Cette partie est obtenue en multipliant les montants portés aux colonnes 3 et 4 par une fraction dont les éléments sont fixés au moment de l'imputation, le numérateur étant le montant du déficit imputé et le dénominateur celui de la provision.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

**AMORTISSEMENTS**

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : **FINANCIERE H** Néant  \*

CADRE A		SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS TECHNIQUES (O U VENANT EN DIMINUTION DE L'ACTIF) *							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice		Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif reprises		Montant des amortissements à la fin de l'exercice	
Frais d'établissement et de développement <b>TOTAL I</b>		CY	1 972	EL	2 233	EM		EN	4 205
Autres immobilisations incorporelles <b>TOTAL II</b>		PE		PF		PG		PH	
Terrains		PI		PJ		PK		PL	
Constructions	Sur sol propre	PM		PN		PO		PQ	
	Sur sol d'autrui	PR		PS		PT		PU	
	Inst. générales, agencements et aménagements des constructions	PV		PW		PX		PY	
Installations techniques, matériel et outillage industriels		PZ		QA		QB		QC	
Autres immobilisations	Inst. générales, agencements, aménagements divers	QD		QE		QF		QG	
	Matériel de transport	QH		QI		QJ		QK	
corporelles	Matériel de bureau et informatique, mobilier	QL		QM		QN		QO	
	Emballages récupérables et divers	QP		QR		QS		QT	
<b>TOTAL III</b>		QU		QV		QW		QX	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>		ØN	1 972	ØP	2 233	ØQ		ØR	4 205

CADRE B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES									
Immobilisations amortissables	DOTATIONS					REPRISES					Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
	Colonne 1 Différentiel de durée et autres	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amortissement fiscal exceptionnel		Colonne 4 Différentiel de durée et autres	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amortissement fiscal exceptionnel				
Frais établissements <b>TOTAL I</b>	M9	N1	N2	N3	N4	N5	N6				N6
Autres immob. incorporelles <b>TOTAL II</b>	N7	N8	P6	P7	P8	P9	Q1				Q1
Terrains	Q2	Q3	Q4	Q5	Q6	Q7	Q8				Q8
Constructions	Sur sol propre	Q9	R1	R2	R3	R4	R5	R6			R6
	Sur sol d'autrui	R7	R8	R9	S1	S2	S3	S4			S4
	Inst. gales, agenc et am des const.	S5	S6	S7	S8	S9	T1	T2			T2
Inst. techniques mat. et outillage	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9				T9
Autres immob. corporelles	Inst. gales, agenc am divers	U1	U2	U3	U4	U5	U6	U7			U7
	Matériel de transport	U8	U9	V1	V2	V3	V4	V5			V5
	Mat. bureau et inform mobilier	V6	V7	V8	V9	W1	W2	W3			W3
	Emballages récup. et divers	W4	W5	W6	W7	W8	W9	X1			X1
<b>TOTAL III</b>	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8				X8
Frais d'acquisition de titres de participations <b>TOTAL IV</b>	NL			NM							NO
Total général (I + II + III + IV)	NP	NQ	NR	NS	NT	NU	NV				NV
Total général non ventilé (NP + NQ + NR)	NW	Total général non ventilé (NS + NT + NU)		NY	Total général non ventilé (NW - NY)		NZ				

CADRE C		MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES REPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES *			
		Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler				Z9	Z8
Primes de remboursement des obligations				SP	SR

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Designation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>					Néant <input type="checkbox"/> *	
Nature des provisions		Montant au début de l'exercice 1	AUGMENTATIONS: Dotations de l'exercice 2	DIMINUTIONS: Reprises de l'exercice 3	Montant à la fin de l'exercice 4	
<b>Provisions réglementées</b>	Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers *	3T	TA	TB	TC	
	Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II) *	3U	TD	TE	TF	
	Provisions pour hausse des prix (1) *	3V	TG	TH	TI	
	Amortissements dérogatoires	3X	TM	TN	TO	
	Dont majorations exceptionnelles de 30%	D3	D4	D5	D6	
	Provisions pour prêts d'installation (art. 39 quinquies H du CGI)	IJ	IK	IL	IM	
	Autres provisions réglementées (1)	3Y	TP	TQ	TR	
	<b>TOTAL I</b>	3Z	TS	TT	TU	
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour litiges	4A	4B	4C	4D	
	Provisions pour garanties données aux clients	4E	4F	4G	4H	
	Provisions pour pertes sur marchés à terme	4J	4K	4L	4M	
	Provisions pour amendes et pénalités	4N	4P	4R	4S	
	Provisions pour pertes de change	4T	4U	4V	4W	
	Provisions pour pensions et obligations similaires	4X	4Y	4Z	5A	
	Provisions pour impôts (1)	5B	5C	5D	5E	
	Provisions pour renouvellement des immobilisations *	5F	5H	5J	5K	
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions	EO	EP	EQ	ER	
	Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer *	5R	5S	5T	5U	
	Autres provisions pour risques et charges (1)	5V	5W	5X	5Y	
<b>TOTAL II</b>	5Z	TV	TW	TX		
<b>Provisions pour dépréciation</b>	sur immobilisations	- incorporelles	6A	6B	6C	6D
		- corporelles	6E	6F	6G	6H
		- titres mis en équivalence	02	03	04	05
		- titres de participation	9U	9V	9W	9X
		- autres immobilisations financières (1) *	06	07	08	09
	Sur stocks et en cours	6N	6P	6R	6S	
	Sur comptes clients	6T	6U	6V	6W	
	Autres provisions pour dépréciation (1) *	6X	6Y	6Z	7A	
	<b>TOTAL III</b>	7B	TY	TZ	UA	
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	7C	UB	UC	UD	
Dont dotations et reprises	- d'exploitation	UE	UF			
	- financières	UG	UH			
	- exceptionnelles	UJ	UK			
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculé selon les règles prévues à l'article 39-1-5e du C.G.I.					10	

(1) à détailler sur feuillet séparé selon l'année de constitution de la provision ou selon l'objet de la provision.

NOTA : Les charges à payer ne doivent pas être mentionnées sur ce tableau mais être ventilées sur l'état détaillé des charges à payer dont la production est prévue par l'article 38 II de l'annexe III au CGI.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>						Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>CADRE A</b>		<b>ETAT DES CREANCES</b>		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'un an 3	
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	UL		UM		UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT		UV		UW	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA					
	Autres créances clients	UX					
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dé- préciation antérieure- ment constituée * UO )	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	VM				
		Taxe sur la valeur ajoutée	VB				
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN				
		Divers	VP				
	Groupe et associés (2)	VC	117 281			117 281	
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR					
	Charges constatées d'avance	VS					
	<b>TOTAUX</b>		VT	<b>117 281</b>	VU		VV <b>117 281</b>
RENOVOIS	(1) Montant - Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	des - Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					
<b>CADRE B</b>		<b>ETAT DES DETTES</b>		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y					
Autres emprunts obligataires (1)		7Z					
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG					
	à plus d' 1 an à l'origine	VH					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A					
Fournisseurs et comptes rattachés		8B					
Personnel et comptes rattachés		8C					
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D					
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E					
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW					
	Obligations cautionnées	VX					
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J					
Groupe et associés (2)		VI	125 319				125 319
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	1 848 536				1 848 536
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2					
Produits constatés d'avance		8L					
<b>TOTAUX</b>		VY	<b>1 973 855</b>	VZ			<b>1 973 855</b>
RENOVOIS	(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ		(2) Montant des divers emprunts et dettes contrac- tés auprès des associés personnes physiques	VL		125 319
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK					

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>						Néant <input type="checkbox"/> *		Exercice N, clos le : <b>31122019</b>				
<b>I. REINTEGRATIONS</b>						<b>BENEFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>						
Charges non admises en déduction du résultat fiscal	Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés (entreprises à l'IR)											
	Avantages personnels non déductibles* (sauf amortissements à porter ligne ci-dessous)			WD	Amortissements excédentaires (art. 39-4 du C.G.I.) et autres amortissements non déductibles			WE				
	Autres charges et dépenses somptuaires (art. 39-4 du C.G.I.)			WF	Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)			WG				
	Fraction des loyers à réintégrer dans le cadre d'un crédit bail immobilier et de levée d'option			RA	Part des loyers dispensée de réintégration (art. 239 sexies D)			RB				
	Provisions et charges à payer non déductibles (cf. tableau 2058-B, cadre III)			WI	Charges à payer liées à des états et territoires non coopératifs non déductibles (cf. 2067-BIS)			XX				
	Amendes et pénalités			WJ	Charges financières (art. 39-1-3° et 212 bis) *			XZ				
	Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI*											
	Impôt sur les sociétés (cf. page 9 de la notice 2032)											
	Quote-part		Bénéfices réalisés par une société de personnes ou un GIE			WL	Résultats bénéficiaires visés à l'article 209 B du CGI		L7			
	REGIMES D'IMPOSITION PARTICULIERS ET IMPOSITIONS DIFFERES	Moins-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % ou de 19 % (12,8 % pour les entreprises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 %										
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs *						{ - Plus-values nettes à court terme - Plus-values soumises au régime des fusions						
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)												
Réintégrations diverses à détailler sur feuillet séparé DONT*		Intérêts excédentaires (art. 39-1-3e et 212 du C.G.I.)			SU	Zones d'entreprises * (activité exonérée)			SW			
		Déficits étrangers antérieurement déduits par les PME (art. 209C)			SX	Quote-part de 12 % des plus-values à taux zéro			M8			
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage												
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel de taxation au tonnage												
						<b>TOTAL I</b>						
<b>II. DEDUCTIONS</b>						<b>PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE</b>						
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un G.I.E. *												
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées, et réintégréés dans les résultats comptables de l'exercice (cf. tableau 2058-B, cadre III)												
Régimes d'imposition particuliers et impositions différées	Plus-values nettes à long terme { - imposées au taux de 15 % (12,8 % pour les entreprises soumises à l'impôt sur le revenu) - imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs											
	Autres plus-values imposées au taux de 19 %											
	Fraction des plus values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée *											
	Régime des sociétés mères et des filiales * (Quote-part de frais et charges restant imposable à déduire des produits nets de participation											
	Produit net des actions et parts d'intérêts : ( déduire des produits nets de participation											
	Produits de participations inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99 % (art. 223 B du CGI)											
	Dédution autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-mer * .											
Mesures d'incitation	Majoration d'amortissement *											
	Abattement sur le bénéfice et exonérations *		Entreprises nouvelles - (Reprise d'entreprises en difficultés 44 septies)		K9	Entreprises nouvelles 44 sexies		L2	Jeunes entreprises innovantes (art. 44 sexies A)		L5	
			Pôle de compétitivité hors CICE (art. 44 undecies)		L6	Société investissement immobilier cotées (art. 208C)		K3	Zone de restructuration de la défense (44 terdecies)		PA	
			Zone franche urbaine-TF (art. 44 octies et octies A)		QV	Bassin d'emploi à redynamiser (art. 44 duodecies)		1F	Zone franche d'activité NG (art. 44 quaterdecies)		XC	
			Bassin urbain à dynamiser (art. 44 sexdecies)		PP	Zone de revitalisation rurale (art. 44 quindecies)		PC	Zone de développement prioritaire (art.44 septdecies)		PB	
Ecart de valeurs liquidatives sur OPCVM * (entreprises à l'IS)												
Dédutions diverses à détailler sur feuillet séparé		Dont déduction exceptionnelle (art. 39 decies)			X9	Dont déduction exceptionnelle simulateur de conduite			YH	Créance dégagee par le report en arrière de déficit		ZI
		Dt déd. exc (art 39 decies A)		YA	Dt déd. exc (art 39 decies B)		YB	Dt déd. exc (art 39 decies C)		YC	Dt déd. exc (art 39 decies D)	
Dédutions des produits affectés aux activités éligibles au régime de taxation au tonnage												
<b>III. RESULTAT FISCAL</b>						<b>TOTAL II</b>						
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables : { bénéfice ( I moins II )						XI						
déficit ( II moins I )										XJ		
Déficit de l'exercice reporté en arrière (entreprises à l'IS)*						ZL						
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice (entreprises à l'IS)*										XL		
<b>RESULTAT FISCAL BENEFICE</b> (ligne XN) ou <b>DEFICIT</b> reportable en avant (ligne XO)						XN		<b>0</b>		XO		
										<b>1 869</b>		

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>I. SUIVI DES DEFICITS</b>			
Déficits restant à reporter au titre de l'exercice précédent (1)	K4	1 440	
Déficits imputés (total lignes XB et XL du tableau 2058A)	K5		
Déficits reportables (différence K4 - K5)	K6	1 440	
Déficit de l'exercice (tableau 2058-A, ligne XO)	YJ	1 869	
Total des déficits restant à reporter (somme K6 + YJ)	YK	3 310	
<b>II. INDEMNITES POUR CONGES A PAYER, CHARGES SOCIALES ET FISCALES CORRESPONDANTES</b>			
Montant déductible correspondant aux droits acquis par les salariés pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis A1. 1er du CGI, dotations de l'exercice	ZT		
<b>III. PROVISIONS ET CHARGES A PAYER, NON DEDUCTIBLES POUR L'ASSIETTE DE L'IMPOT</b>			
(à détailler sur feuillet séparé)		Dotations de l'exercice	Reprises sur l'exercice
Indemnités pour congés à payer, charges sociales et fiscales correspondantes non déductibles pour les entreprises placées sous le régime de l'article 39-1. 1e bis A1. 2 du CGI *	ZV	ZW	
Provisions pour risques et charges *	8X	8Y	
	8Z	9A	
	9B	9C	
Provisions pour dépréciation *	9D	9E	
	9F	9G	
	9H	9J	
Charges à payer	9K	9L	
	9M	9N	
	9P	9R	
	9S	9T	
<b>TOTAUX (YN = ZV à 9S) et (YO = ZW à 9T)</b> à reporter au tableau 2058-A :	YN	YO	
	↓ ligne WI	↓ ligne WU	

**CONSEQUENCE DE LA METHODE PAR COMPOSANTS (art.237 septies du CGI)**

Montant de la réintégration ou de la déduction	Montant au début de l'exercice	Imputations	Montant net à la fin de l'exercice
	L1		

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n°2032.

(1) Cette case correspond au montant porté sur la ligne YK du tableau 2058 B déposé au titre de l'exercice précédent.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>										Néant <input type="checkbox"/> *			
ORIGINES (1)	Report à nouveau figurant au bilan de l'exercice antérieur à celui pour lequel la déclaration est établie	ØC		AFFECTATIONS (1)	Affectations aux réserves	- Réserve légale	ZB						
						- Autres réserves	ZD						
	Résultat de l'exercice précédant celui pour lequel la déclaration est établie	ØD	(1 440)		Dividendes	ZE							
	Prélèvements sur les réserves	ØE			Autres répartitions	ZF							
	<b>TOTAL I</b>	ØF	<b>(1 440)</b>		Report à nouveau <small>(NB : le total I doit nécessairement être égal au total II)</small>	ZG			(1 440)				
								<b>TOTAL II</b>	ZH	<b>(1 440)</b>			
<b>RENSEIGNEMENTS DIVERS</b>													
										Exercice N :		Exercice N-1 :	
ENGAGEMENTS	- Engagements de crédit-bail mobilier ( précisez le prix de revient des biens pris en crédit-bail )				J7			YQ					
	- Engagements de crédit-bail immobilier							YR					
	- Effets portés à l'escompte et non échus							YS					
DETAILS DES POSTES AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	- Sous-traitance							YT					
	- Locations, charges locatives ( dont montant des loyers des biens pris en location pour une durée > 6 mois ) et de copropriété				J8			XQ					
	- Personnel extérieur à l'entreprise							YU					
	- Rémunérations d'intermédiaires et honoraires (hors rétrocessions)						125	SS					
	- Rétrocessions d'honoraires, commissions et courtages							YV					
	- Autres comptes ( dont cotisations versées aux organisations syndicales et professionnelles )				ES			ST	245	171			
	Total du poste correspondant à la ligne FW du tableau n° 2052						<b>370</b>	ZJ		<b>171</b>			
IMPOTS ET TAXES	- Taxe professionnelle *, CFE, CVAE							YW					
	- Autres impôts, taxes et versements assimilés (dont taxe intérieure sur les produits pétroliers)				ZS			9Z					
	Total du compte correspondant à la ligne FX du tableau n° 2052							YX					
T.V.A.	- Montant de la T.V.A. collectée							YY					
	- Montant de la T.V.A. déductible comptabilisée au cours de l'exercice au titre des biens et services ne constituant pas des immobilisations							YZ					
DIVERS	- Montant brut des salaires (cf. dernière déclaration annuelle souscrite au titre des salaires DADS de 2019) *							ØB					
	- Montant de la plus value constatée en franchise d'impôt lors de la première option pour le régime simplifié d'imposition *							ØS					
	- Taux d'intérêt le plus élevé servi aux associés à raison des sommes mises à la disposition de la société *						0,62 %	ZK		0,69 %			
	- Numéro de centre de gestion agréé *				XP				- Filiales et participations (Liste au 2059-G Si oui cocher 1 prévu par art.38 II de l'ann.III au CGI) Sinon 0		ZR	1	
- Aides perçues ayant donné droit à la réduction d'impôt prévue au 4 de l'article 238 bis du CGI pour l'entreprise donatrice								RG					
- Montant de l'investissement reçu qui a donné lieu à amortissement exceptionnel chez l'entreprise investisseur dans le cadre de l'article 217 octies du CGI								RH					
REGIME DE GROUPE *	Société : résultat comme si elle n'avait jamais été membre du groupe.		JA		Plus-values à 15%	JK		Plus-values à 0%	JL				
					Plus-values à 19%	JM		Imputations	JC				
	Groupe : résultat d'ensemble.		JD		Plus-values à 15%	JN		Plus-values à 0%	JO				
					Plus-values à 19%	JP		Imputations	JF				
	Si vous relevez du régime de groupe : indiquer 1 si société mère, 2 si société filiale				JH		N° SIRET de la société mère du groupe		JJ				

(1) Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

Ce cadre est destiné à faire apparaître l'origine et le montant des sommes distribuées ou mises en réserve au cours de l'exercice dont les résultats font l'objet de la déclaration.

Il ne concerne donc pas, en principe, les résultats de cet exercice mais ceux des exercices antérieurs, qu'ils aient ou non déjà fait l'objet d'une précédente affectation.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032 (et dans la notice n° 2058-NOT pour le régime de groupe).

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>						Néant <input type="checkbox"/> *	
<b>A - DETERMINATION DE LA VALEUR RESIDUELLE</b>							
Nature et date d'acquisition des éléments cédés *		Valeur d'origine *	Valeur nette réévaluée *	Amortissements pratiqués en franchise d'impôt	Autres amortissements *	Valeur résiduelle	
①		②	③	④	⑤	⑥	
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
<b>B - PLUS-VALUES, MOINS-VALUES</b>			<b>Qualification fiscale des plus et moins-values réalisées *</b>				
Prix de vente		Montant global de la plus-value ou de la moins-value	Court terme	Long terme			Plus-value taxable à 19% (1)
⑦				⑧	⑨		
				19%	15% ou 12,80%	0%	⑩
I - Immobilisations *	1						
	2						
	3						
	4						
	5						
	6						
	7						
	8						
	9						
	10						
	11						
	12						
II - Autres éléments	13	Fraction résiduelle de la provision spéciale de réévaluation afférente aux éléments cédés	+				
	14	Amortissements irrégulièrement différés se rapportant aux éléments cédés	+				
	15	Amortissements afférents aux éléments cédés mais exclus des charges déductibles par une disposition légale	+				
	16	Amortissements non pratiqués en comptabilité et correspondant à la déduction fiscale pour investissement, définie par les lois de 1966, 1968 et 1975, effectivement utilisée	+				
	17	Provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme devenues sans objet au cours de l'exercice					
	18	Dotations de l'exercice aux comptes de provisions pour dépréciation des titres relevant du régime des plus ou moins-values à long terme					
	19	Divers (détail à donner sur une note annexe)*					
CADRE A : plus ou moins value nette à court terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne (9))							
CADRE B : plus ou moins value nette à long terme (total algébrique des lignes 1 à 20 de la colonne (10))			(A)	(B) (Ventilation par taux)		(C)	
CADRE C : autres plus-values taxables à 19% (11)							

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

(1) Ces plus-values sont imposables au taux de 19% en application des articles 238 bis JA, 208 C et 210 E du CGI.



Désignation de l'entreprise : **FINANCIERE H** Néant  \*

Rappel de la plus ou moins-value de l'exercice relevant du taux de 15 % ❶ ou 12,80 % ❷ .

Gains nets retirés de la cession de titre de sociétés à prépondérance immobilières non cotées  
exclus du régime du long terme (art.219 I a sexies-0 bis du CGI) ❶ \*.Gains nets retirés de la cession de certains titres dont le prix de revient est supérieur à 22,8 M€  
(art. 219 I a sexies-0 du CGI) ❶ \*.

❶ Entreprises soumises à l'impôt sur les sociétés.

❷ Entreprises soumises à l'impôt sur le revenu.

## I - SUIVI DES MOINS-VALUES DES ENTREPRISES SOUMISES A L'IMPOT SUR LE REVENU

Origine ❶	Moins-values à 12,80 % ❷	Imputations sur les plus-values à long terme de l'exercice imposables à 12,80 % ❸	Solde des moins-values à 12,80 % ❹
Moins-values nettes N			
Moins-values nettes à N - 3 long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1		
	N - 2		
	N - 3		
	N - 4		
	N - 5		
	N - 6		
	N - 7		
	N - 8		
	N - 9		
	N - 10		

## II - SUIVI DES MOINS-VALUES A LONG TERME DES ENTREPRISES SOUMISES A L'IMPOT SUR LES SOCIETES \*

Origine ❶	Moins-values			Imputations sur les plus-values à long terme	Imputations sur le résultat de l'exercice ❻	Solde des moins-values à reporter col. ❷ = ❷ + ❸ + ❹ - ❺ - ❻
	A 19 %, 16,5% (1) ou à 15 % ❷	A 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 du CGI) ❸	A 19 % ou 15 % imputables sur le résultat de l'exercice (article 219 I a sexies-0 bis du CGI) ❹	A 15 % Ou A 16,5 % <sup>(1)</sup> ❺		
Moins-values nettes N						
Moins-values nettes à long terme subies au cours des dix exercices antérieurs (montants restant à déduire à la clôture du dernier exercice)	N - 1					
	N - 2					
	N - 3					
	N - 4					
	N - 5					
	N - 6					
	N - 7					
	N - 8					
	N - 9					
	N - 10					

(1) Les plus-values et les moins-values à long terme afférentes aux titres de SPI cotées imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du taux de 16,5% (article 219I a du CGI), pour les exercices ouverts à compter du 31 décembre 2007.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>				Néant <input type="checkbox"/> *		
<b>I SITUATION DU COMPTE AFFECTE A L'ENREGISTREMENT DE LA RESERVE SPECIALE POUR L'EXERCICE N</b>						
		Sous-comptes de la réserve spéciale des plus-values à long terme				
		taxées à 10 %	taxées à 15 %	taxées à 18 %	taxées à 19 %	taxées à 25 %
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice précédent (N-1)	1					
Réserves figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'exercice	2					
<b>TOTAL (ligne 1 et 2)</b>	3					
Prélèvements opérés {	4					
	5					
<b>TOTAL (ligne 4 et 5)</b>	6					
Montant de la réserve spéciale à la clôture de l'exercice (ligne 3 - ligne 6)	7					
<b>II RESERVE SPECIALE DES PROVISIONS POUR FLUCTUATION DES COURS* (5°, 6°, 7° alinéas de l'art. 39.1-5° du CGI)</b>						
montant de la réserve à l'ouverture de l'exercice ①	réserve figurant au bilan des sociétés absorbées au cours de l'année ②	montants prélevés sur la réserve		montant de la réserve à la clôture de l'exercice ⑤		
		donnant lieu à complément d'impôt ③	ne donnant pas lieu à complément d'impôt ④			

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : <b>FINANCIERE H</b>		Néant <input checked="" type="checkbox"/> *	
Exercice ouvert le : <b>01012019</b>		et clos le : <b>31122019</b>	
		Durée en nombre de mois <b>12</b>	
<b>DECLARATION DES EFFECTIFS</b>			
Effectifs moyens du personnel	YP		
dont apprentis	YF		
dont handicapés	YG		
Effectifs affectés à l'activité artisanale	RL		
<b>I - Chiffre d'affaire de référence CVAE</b>			
Ventes de produits fabriqués, prestations de services et marchandises	OA		
Redevances pour concessions, brevets, licences et assimilés	OK		
Plus-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si rattachées à une activité normale et courante	OL		
Refacturations de frais inscrits au compte de transfert de charges	OT		
<b>TOTAL 1</b>	OX		
<b>II - Autres produits à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>			
Autres produits de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OH		
Production immobilisée à hauteur des seules charges déductibles ayant concouru à sa formation	OE		
Subventions d'exploitation reçues	OF		
Variation positive des stocks	OD		
Transferts de charges déductibles de la valeur ajoutée	OI		
Rentrées sur créances amorties lorsqu'elles se rapportent au résultat d'exploitation	XT		
<b>TOTAL 2</b>	OM		
<b>III - Charges à retenir pour le calcul de la valeur ajoutée</b>			
Achats	ON		
Variation négative des stocks	OQ		
Services extérieurs, à l'exception des loyers et redevances	OR		
Loyers et redevances, à l'exception de ceux afférents à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	OS		
Taxes déductibles de la valeur ajoutée	OZ		
Autres charges de gestion courante hors quote-parts de résultat sur opérations faites en commun	OW		
Charges déductibles de la valeur ajoutée afférente à la production immobilisée déclarée	OU		
Fraction déductible de la valeur ajoutée des dotations aux amortissements afférentes à des immobilisations corporelles mises à disposition dans le cadre d'une convention de location-gérance ou de crédit-bail ou encore d'une convention de location de plus de 6 mois	O9		
Moins-values de cession d'éléments d'immobilisations corporelles et incorporelles, si attachées à une activité normale et courante	OY		
<b>TOTAL 3</b>	OJ		
<b>IV - Valeur ajoutée produite</b>			
Calcul de la Valeur Ajoutée		<b>TOTAL 1 + TOTAL 2 - TOTAL 3</b>	
	OG		
<b>V - Cotisation sur la Valeur ajoutée des Entreprises</b>			
Valeur ajoutée assujettie à la CVAE (reporter sur les 1330-CVAE pour les multi-établissements et sur les 1329-AC et 1329-DEF. Si la VA calculée est négative, il convient de reporter un montant égal à 0 au cadre C des formulaires n° 1329-AC et 1329-DEF)			SA
<b>Cadre réservé au mono établissement au sens de la CVAE</b>			
Si vous êtes assujettis à la CVAE et êtes un monoétablissement au sens de la CVAE, compléter le cadre ci-dessous et la donnée de la ligne SA (ci-dessus), vous serez alors dispensé du dépôt de la déclaration n° 1330 CVAE.			
MONO ETABLISSEMENT au sens de la CVAE	EV		
Chiffre d'affaires de référence CVAE	GX		
Effectifs au sens de la CVAE	EY		
Chiffre d'affaires du groupe économique (art. 223 A du CGI)	HX		
Période de référence	GY	01/01/2019	GZ 31/12/2019
Date de cessation (de l'activité soumise à la CVAE)	HR		

**17** COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

Formulaire obligatoire  
(art. 38 de l'ann. III au C.G.I.)

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
détenant directement au moins 10% du capital de la société)

(1) Néant  \*

N° de dépôt  
[ ]

EXERCICE CLOS LE **3|1|1|2|2|0|1|9** N° SIRET **8|3|7|8|6|3|8|1|0|0|0|0|2|9**  
 DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **FINANCIERE H**  
 ADRESSE ( voie ) **38 Avenue des Vosges**  
 CODE POSTAL **67000** VILLE **STRASBOURG**

Nombre total d'associés ou actionnaires personnes morales de l'entreprise	P1		Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P3	
Nombre total d'associés ou actionnaires personnes physiques de l'entreprise	P2	<b>1</b>	Nombre total de parts ou d'actions correspondantes	P4	<b>2 056 510</b>

**I. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES MORALES :**

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

Forme juridique [ ] Dénomination [ ]  
 N° SIREN (si société établie en France) [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

**II. CAPITAL DETENU PAR LES PERSONNES PHYSIQUES :**

Titre (2) **M** Nom patronymique **HAZAN** Prénom(s) **Jacob**  
 Nom marital [ ] % de détention **100,00** Nb de parts ou actions **2 056 510**  
 Naissance : Date **26031976** N° département **67** Commune **STRASBOURG** Pays **FRANCE**  
 Adresse : N° **7** Voie **rue Voltaire**  
 Code postal **67000** Commune **STRASBOURG** Pays **FRANCE**

Titre (2) [ ] Nom patronymique [ ] Prénom(s) [ ]  
 Nom marital [ ] % de détention [ ] Nb de parts ou actions [ ]  
 Naissance : Date [ ] N° département [ ] Commune [ ] Pays [ ]  
 Adresse : N° [ ] Voie [ ]  
 Code postal [ ] Commune [ ] Pays [ ]

(1) Lorsque le nombre d'associés excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.  
 (2) Indiquer : M pour Monsieur, MME pour Madame ou MLE pour Mademoiselle.  
 \* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

18

**FILIALES ET PARTICIPATIONS**

(liste des personnes ou groupements de personnes de droit ou de fait  
dont la société détient directement au moins 10 % du capital)

(1) Néant  \*

N° de dépôt

EXERCICE CLOS LE 3|1|1|2|2|0|1|9|

N° SIRET 8|3|7|8|6|3|8|1|0|0|0|0|2|9|

DENOMINATION DE L'ENTREPRISE **FINANCIERE H**

ADRESSE ( voie ) **38 Avenue des Vosges**

CODE POSTAL **67000** VILLE **STRASBOURG**

NOMBRE TOTAL DE FILIALES DETENUES PAR L'ENTREPRISE P5 1

Forme juridique	<input type="text" value="SAS"/>	Dénomination	<input type="text" value="Commercial Investment Group France"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text" value="820396596"/>			% de détention	<input type="text" value="94,94"/>
Adresse :	N° <input type="text" value="38"/>	Voie	<input type="text" value="Avenue des Vosges"/>		
	Code postal <input type="text" value="67000"/>	Commune	<input type="text" value="STRASBOURG"/>	Pays	<input type="text" value="FRANCE"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>
Forme juridique	<input type="text"/>	Dénomination	<input type="text"/>		
N° SIREN (si société établie en France)	<input type="text"/>			% de détention	<input type="text"/>
Adresse :	N° <input type="text"/>	Voie	<input type="text"/>		
	Code postal <input type="text"/>	Commune	<input type="text"/>	Pays	<input type="text"/>

(1) Lorsque le nombre de filiales excède le nombre de lignes de l'imprimé, utiliser un ou plusieurs tableaux supplémentaires. Dans ce cas, il convient de numéroter chaque tableau en haut et à gauche de la case prévue à cet effet et de porter le nombre total de tableaux souscrits en bas à droite de cette même case.

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032



**PHILIPPE TORDJMAN**  
A U D I T

**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2019 au 31.12.2019**

**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2019 au 31.12.2019**



**PHILIPPE TORDJMAN**  
A U D I T

**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2019 au 31.12.2019**

Aux associés,

**Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale du 15 mars 2018, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.



## **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 consolidés » 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 1<sup>er</sup> 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

### ***Points clés de notre audit***

#### **1/ Evaluation de l'écart d'acquisition**

L'écart d'acquisition est valorisé dans les comptes consolidés pour un montant de 2 481 543 euros. Celui-ci représente, comme l'indique la note 1.2.5 de votre annexe, la différence non affectée entre le prix d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part du groupe dans leurs capitaux propres. Il a été décidé de ne pas procéder à l'amortissement de cet écart, conformément aux règles en vigueur.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la valorisation de cet écart et à valider l'absence d'amortissement systématique.

#### **2/ Retraitement du crédit-bail**

Les comptes annuels consolidés ont été établis selon le référentiel 99-02 applicable en France. Ce retraitement a généré, selon la note 1.2.2 de votre annexe sur les comptes consolidés, l'impact suivant :

- Une variation des immobilisations brutes de 3 031 917 euros ;
- Un amortissement généré de 99 165 euros ;





- En contrepartie au passif, une dette financière de 1 838 952 euros.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la valorisation de cet actif immobilisé, la vraisemblance de l'éclatement réalisé et la cohérence des durées d'amortissement choisies.

### **3/ Engagements hors bilan**

Nous avons apprécié le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment en ce qui concerne les engagements hors bilan. Une information détaillée est donnée en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 consolidés ont été arrêtés par le Président.





## **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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.

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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
  
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Strasbourg, le 7 mai 2020

Philippe TORDJMAN  
Commissaire aux Comptes

## SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE - COMPTES CONSOLIDES

BILANS CONSOLIDES au 31/12/2019

Actif	Exercice 2019	Exercice 2018	Passif	Exercice 2019	Exercice 2018
Actif Immobilisé	37 438 893	38 313 643	Capitaux propres (part du groupe)	28 589 069	29 989 206
Fonds commercial	50 000	50 000	Capital	2 234 168	2 234 168
Immobilisations incorporelles	2 506 543	2 497 543	Réserves Groupe consolidés	2 971 820	2 931 005
Immobilisations corporelles	34 437 113	35 279 198	Réserve légale	3 054	3 054
Immobilisations financières	445 237	486 902	Autres réserves	0	0
			Report à nouveau	-115 790	53 411
Actif circulant	68 244 363	57 510 882	Résultat consolidé	866 919	41 735
Stocks et en-cours	52 142 569	43 352 653	Réserves HG	0	0
Créances Clients et comptes rattachés	550 247	663 753	Autres fonds propres	22 628 896	15 725 833
Créances comptes courants	0	0	Provisions pour risques et charges	167 453	478 086
Autres Créances	6 740 369	4 721 184	Dettes	76 926 735	74 357 232
Valeurs mobilières de placement	6 815 560	6 616 049	Emprunts et dettes financières (1)	75 018 914	71 718 171
Disponibilités + C.A.T.	613 327	562 376	Fournisseurs et comptes rattachés	1 907 821	2 639 061
Charges constatées d'avance	1 382 301	1 594 867	Autres dettes et comptes de régularisation	0	0
Total de l'actif	105 683 256	95 824 524	Total du passif	105 683 256	95 824 524

(2) Dont découverts bancaires

175 937

124 124



**SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE - COMPTES CONSOLIDES**  
**COMPTES DE RESULTAT au 31/12/2019**

	Comptes de Résultat Consolidés 31/12/2019	Comptes de Résultat Consolidés 31/12/2018
Chiffre d'affaires Loyers.....	4 152 595	3 187 781
Chiffre d'affaires Refact TF .....	286 659	190 728
Chiffre d'affaires Provisions de charges.....	587 769	684 896
Vente Immobilière.....	7 519 900	292 000
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>12 546 923</b>	<b>4 355 405</b>
Autres produits d'exploitation .....	171 585	81 471
Achats (Coût de revient).....	-5 205 862	-222 040
Frais d'acquisition	0	0
Autres Achats et charges externes.....	-862 499	-514 548
Impôts et taxes .....	-483 453	-431 208
Dotations aux amortissements et aux provisions .....	-1 000 697	-853 818
Autres charges d'exploitation .....	-588 318	-367 219
<b>Résultat d'exploitation</b> .....	<b>4 577 680</b>	<b>2 048 043</b>
Charges et produits financiers .....	-3 500 160	-2 148 374
Dont provisions intérêts capitalisés	-1 735 740	-752 833
<b>Résultat courant des entreprises intégrées</b> .....	<b>1 077 519</b>	<b>-100 331</b>
Charges et produits exceptionnels .....	8 439	200 001
Impôts sur les résultats .....	-219 039	-57 934
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b> .....	<b>866 919</b>	<b>41 735</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence .....		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition .....		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b> .....	<b>866 919</b>	<b>41 735</b>



**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**Société par actions simplifiée au capital de 2 234 168 €**

**38 Avenue des Vosges  
67000 STRASBOURG  
RCS STRASBOURG 820 396 596  
SIRET 820 396 596 00026**

**ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2019**



## **SOMMAIRE**

### **1. INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION, AUX REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

#### **1.1 DATE DE CLOTURE**

#### **1.2 MODALITES DE CONSOLIDATION**

- 1.2.1 Principes de consolidation
- 1.2.2 Retraitements
- 1.2.3 Eliminations
- 1.2.4 Fiscalité différée
- 1.2.5 Ecart d'acquisition
- 1.2.6 Fonds de commerce

#### **1.3 REGLES ET METHODE D'EVALUATION**

- 1.3.1 Immobilisations incorporelles
- 1.3.2 Immobilisations corporelles
- 1.3.3 Stocks et en cours
- 1.3.4 Créances
- 1.3.5 Titres de placement

### **2. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

#### **2.1 SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE ET CHANGEMENT DE PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

#### **2.2 SOCIETE CONSOLIDEES PAR INTEGRATION PROPORTIONNELLE**

#### **2.3 SOCIETE CONSOLIDEES PAR MISE EN EQUIVALENCE**

#### **2.4 MOUVEMENT SUR LE PERIMETRE**

#### **2.5 SOCIETES EXCLUES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**



### **3. EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS**

#### **3.1 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF**

- 3.1.1 Immobilisations corporelles et incorporelles
- 3.1.2 Immobilisations financières
- 3.1.3 Ecarts d'acquisition
- 3.1.4 Stocks et en cours
- 3.1.5 Tableau des créances à (+/- 1an)
- 3.1.6 VMP

#### **3.2 DETAILS DES COMPTES DE PASSIF**

- 3.2.1 Capitaux propres
- 3.2.2 Intérêts des minoritaires
- 3.2.3 Provisions pour risques et charges
- 3.2.4 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
- 3.2.5 Impôts différés

#### **3.3 DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT**

- 3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité
- 3.3.2 Résultat financier
- 3.3.3 Résultat exceptionnel
- 3.3.4 Impôt sur les bénéfices

#### **3.4 AUTRES INFORMATIONS**

- 3.4.1 Différence d'évaluation des éléments fongibles
- 3.4.2 Engagements financiers hors bilan
- 3.4.3 Dettes garanties par des sûretés réelles
- 3.4.4 Information en matière de crédit-bail
- 3.4.5 Evénements postérieurs à la clôture
- 3.4.6 Rémunération des dirigeants
- 3.4.7 Informations en matière d'instruments financiers
- 3.4.8 Tableau de flux



Ces comptes ont pour unique but, par-delà l'indépendance de gestion de chacune des sociétés, de donner une image économique fidèle de l'activité du groupe.

Les comptes sont établis en Euros.

## **1. INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION, AUX REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

Les comptes annuels consolidés du groupe SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP France ont été établis au 31 décembre 2019 conformément aux règles légales de consolidation applicables en France (règlement 99-02) et dans le respect du principe de prudence.

La société a appliqué les principes de consolidation suivants :

- Prééminence de la substance sur l'apparence
- Principe de rattachement des charges et des produits
- Élimination des incidences des écritures passées pour la seule application de la législation fiscale

Le bilan de l'exercice présente un total de 105 683 256 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un résultat net (part du groupe) après amortissement des écarts d'acquisition de 866 919 euros.

Les exercices des sociétés ont une durée de 12 mois. Vous trouverez le détail dans le paragraphe 2.1.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

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



## 1.1 DATE DE CLOTURE

Toutes les sociétés du groupe clôturent leurs exercices au 31 décembre 2019.

## 1.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

### 1.2.1 Principes de consolidation

Les sociétés sous contrôle exclusif sont consolidées, selon la méthode de l'intégration globale. Notre société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote.

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées, selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Les sociétés sous influence notable sont mises en équivalence. Il s'agit d'entreprises dont notre société détient directement ou indirectement une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote.

Les sociétés détenues en vue de leur revente ne sont pas consolidées.

Les sociétés détenues à moins de 20 % ne sont pas consolidées.

### 1.2.2 Retraitements

Les retraitements effectués au niveau de la consolidation de chaque société sont conformes aux règles légales.

Les principaux retraitements sont les suivants :

- Eclatement (concernant les contrats significatifs) des charges de crédit-bail et de locations financières entre les dotations aux amortissements et charges financières. La valeur d'origine est comptabilisée dans les comptes d'immobilisations concernés, ainsi que les amortissements calculés sur la durée d'utilisation du bien, la valeur nette comptable est constatée en dettes financières.

Pour cet exercice l'impact du retraitement des Crédit Baux immobiliers est de :

- o Immobilisation brute : 3 031 917 €
- o Amortissement : 99 165 €



- o Emprunt : 1 838 952 €

### 1.2.3 Eliminations

Les comptes et transactions réciproques ont été éliminées tant au niveau des comptes de bilan que des comptes de résultat.

### 1.2.4 Fiscalité différée

La fiscalité différée a été constatée concernant les divers retraitements effectués.

Les taux d'imposition différés retenus sont ceux appliqués actuellement dans chaque entité du groupe.

### 1.2.5 Ecart d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence non affectée entre le prix d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part du groupe dans leurs capitaux propres à la date d'acquisition des titres. Le détail de ces écarts est repris ci-après en paragraphe 3.

Il a été choisi à la première consolidation de ne pas amortir les écarts d'acquisition.

### 1.2.6 Fonds de commerce

Le fonds de commerce au bilan n'a pas été amorti, car les différents éléments constitutants ont été identifiés.

## 1.3 REGLES ET METHODE D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice ont été arrêtés en appliquant les dispositions des règlements n°2002-10 et 2004-06 du Comité de la réglementation Comptable relatifs aux actifs.

Les durées d'amortissements actuellement pratiquées par la société correspondent aux durées réelles d'utilisation des immobilisations.

Si à l'avenir, l'approche par composant devient possible, l'entreprise utilisera la méthode prospective.

De plus, compte tenu de leur nature ou de leur montant, les actifs présents au bilan de clôture de l'exercice n'ont donné lieu à aucun retraitement.



### 1.3.1 Immobilisations incorporelles

Les licences et les fonds de commerce ne font pas l'objet d'un amortissement.

Les frais d'établissement sont amortis sur une durée de 4 ans.

### 1.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition par le groupe.

L'ensemble des sociétés du groupe pratique les mêmes méthodes d'amortissement des biens (linéaire) qui sont considérées comme une dépréciation économique. Il n'y a donc pas eu lieu d'effectuer des retraitements à ce titre.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Nature du bien	Mode	Durée
Terrains	Non amort.	/
Immeuble (Méthode par composants)	L	de 15 à 107,5 ans
Agencements et aménagements	L	de 5 à 20 ans

### 1.3.3 Stocks et en cours

Les stocks et les en-cours sont évalués au coût d'acquisition ou de production. Des provisions sur stocks ont été constatées, si la valeur de réalisation est inférieure.

### 1.3.4 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 nette comptable.

### 1.3.5 Titres de placement

Les titres de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition.



## 2. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

L'organigramme du Groupe au 31/12/2019 est joint en annexe.

### 2.1 SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE ET CHANGEMENT DE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Toutes les sociétés du groupe ont leurs sièges sociaux depuis le 28.09.2018 au 38 Avenue des Vosges à Strasbourg, sauf la SCI 42 fbg de Pierre, la SCI rue des orphelins et la SCI 5 rue des Orphelins, qui n'ont plus d'activité économique.

	DATE DE CLOTURE	MOIS	ACTIVITE	% DE CONTROLE	% D'INTERETS
SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE	01/01/19 – 31/12/19	12	Holding	100%	100%
SCI 7 PLACE CLEMENT	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 16 RUE LOUISE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 1 PLACE ALBERT 1er	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI RUE DE LA ZORN	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 2 RUE DES BALAYEURS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH FINANCE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 13 RUE DE LA COURSE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 42 FBG DE PIERRE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH INVESTISSEMENTS	01/01/19 – 31/12/19	12	Holding	100%	100%
SCI STRASBOURG DEV	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 177 AVENUE DE COLMAR	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 40 RUE BUHLER	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 23 RUE GUTENBERG	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL CIG DEVELOPEMENT	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 19 ROUTE DU POLYGONE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH IMMEUBLES	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 60 AVENUE DES VOSGES	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 61 GRD RUE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%



SCI 7 PLACE FRANKLIN	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE DES ORPHELINS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH FONCIERE	01/01/19 – 31/12/19	12	Holding	100%	100%
SCI 49 RUE DE BENFELD	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 28 BOULEVARD POINCARE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI RUE DES ORPHELINS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH PROPERTIES	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE DES PUCELLES	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH PLACEMENTS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 3 PLACE DE CORBEAU	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 27 RUE DES FRERES	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 33 RUE DU FOSSE DES TANNEURS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 20 GRD RUE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 7 RUE DES SERRURIERS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 34 RUE DE FAUBOURG NATIONAL	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 6 PLACE DE L'HOMME DE FER	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SAS RH GROUP	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 3 RUE DU TRAVAIL	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SAS 7 RUE EVARISTE GALOIS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 23 RUE SAGLIO	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI FDC RUE DU FAUBOURG DE PIERRE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE SAINT-MARTIN	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 6 RUE KUHN	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 12 RUE DU VIEUX MARCHE AUX POISSONS	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 16 RUE SAINTE HELENE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 7 FAUBOURG DE FRANCE	01/01/19 – 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL CIG INVESTMENT	01/01/19 - 31/12/19	12	Activités immobilières	100%	100%

Compte tenu de leur pourcentage de contrôle, toutes les sociétés du groupe sont consolidées par intégration globale.



## **2.2 SOCIETE CONSOLIDEES PAR INTEGRATION PROPORTIONNELLE**

Aucune société du groupe ne correspond au critère d'intégration proportionnelle.

## **2.3 SOCIETE CONSOLIDEES PAR MISE EN EQUIVALENCE**

Aucune société du groupe ne correspond au critère de mise en équivalence.

## **2.4 MOUVEMENTS SUR LE PERIMETRE**

Aucun mouvement du périmètre sur l'exercice.

## **2.5 SOCIETES EXCLUES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Aucune société du groupe n'est exclue du périmètre de consolidation.

## **2.6 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

La société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE a signé en avril 2018 un contrat cadre pour l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de 20 M€ et a émis sur l'exercice 2019, 50 obligations à bons de souscription d'actions pour la somme de 100 000 euros chacune soit un montant global de 5 M€.



### 3. EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS

#### 3.1 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF

##### 3.1.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Frais d'établissement	-	-	-	-
Fonds de commerce	50 000	-	-	50 000
Autres immobilisations incorporelles	16 000	9 000	-	25 000
Terrains	784 942	181 500	65 000	901 442
Constructions	37 356 648	1 880 641	2 204 103	37 033 186
Installations et aménagements	1 547 619	27 646	166 086	1 409 179
Immobilisations en cours	10 280	10 000	280	20 000
Ecart d'acquisitions	2 481 543			2 481 543
<b>Total</b>	<b>42 247 031</b>	<b>2 108 787</b>	<b>2 435 469</b>	<b>41 920 350</b>

Amortissements	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Frais d'établissement	-	-	-	-
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	3 914 069	968 447	513 031	4 369 486
Installations et aménagements	506 221	85 433	34 446	557 207
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 420 290</b>	<b>1 053 880</b>	<b>547 477</b>	<b>4 926 694</b>

##### 3.1.2 Immobilisations financières

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Titres des sociétés non consolidées	1 511			1 511
Ecart d'acquisition	-	-		-
Autres (titres immobilisés, prêts, dépôts et cautionnement)	485 391	2 705	44 370	443 726
<b>Total</b>	<b>486 902</b>	<b>2 705</b>	<b>44 370</b>	<b>445 237</b>



## Détail des titres de participations des sociétés non consolidées

En Euros	Capital	Capitaux propres	% Contrôle	Valeur nette comptable
Parts Banque Populaire			NS	1 496
Parts Crédit Mutuel			NS	15
<b>Total</b>				<b>1 511</b>

## 3.1.3 Ecart d'acquisition

Sociétés	2019		
	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette
SARL CIG DEVELOPMENT	325 310		325 310
SARL 61 Grand Rue	49 664		49 664
SCI 1 Place Albert 1er	10 333		10 333
SCI rue de la Zorn	10 333		10 333
SARL 3 rue du Travail	269 829		269 829
SAS 7 rue Evariste Galois	166 842		166 842
SARL RH Finance	249 564		249 564
SARL RH Investissements	160 142		160 142
SARL RH Immeubles	155 940		155 940
SARL RH Foncière	164 344		164 344
SARL RH Properties	298 061		298 061
SARL RH Placements	145 229		145 229
SAS RH Group	356 295		356 295
SARL 23 rue Saglio	1 660		1 660
SCI FDC 25 faubourg Pierre	15 376		15 376
SCI 5 rue Saint Martin	4 246		4 246
SCI 6 rue Kuhn	2 434		2 434
SCI 12 Vieux marché aux poissons	86 964		86 964
SCI 16 Saint Hélène	8 978		8 978
<b>Total</b>	<b>2 481 543</b>	<b>0</b>	<b>2 481 543</b>



## 3.1.4 Stocks et en cours

Stock	2019	2018
Matières premières	0	0
En-cours de production de biens		
En-cours de production de services	0	0
Produits finis		
Marchandises	52 142 559	43 352 653
<b>Total valeur brute</b>	<b>52 142 559</b>	<b>43 352 653</b>
Provisions	0	0
<b>Total valeur nette</b>	<b>52 142 559</b>	<b>43 352 653</b>

Détail du stocks	
Carré Kennedy - 1 Avenue de Colmar Mulhouse	194 391
61 Grand'Rue Haguenau	4 896 736
37-39 rue du Sauvage Mulhouse	2 288 861
46A rue du Vieux Marché aux Vins - STRASBOURG	1 007 518
6-8-10 rue des Francs Bourgeois - STRASBOURG	20 568 162
68 rue Albert - PARIS	176 202
38 rue du Sauvage - MULHOUSE	1 514 062
11 rue du renard - PARIS	3 162 927
12 rue de la Mésange - STRASBOURG	5 322 037
146 rue de France - NICE	1 815 837
3 rue Blondel - PARIS	397 302
51 fbg de Pierre - STRASBOURG	265 657
1 & 1a rue Kléber - COLMAR	2 439 217
19 boulevard Wilson - STRASBOURG	386 661
17 rue de Rivoli - PARIS 4e	2 252 052
31 rue Paradis - PARIS 10e	1 562 947
36 avenue de l'Europe - LEVALLOIS PERRET	922 867
34 rue Ferrandière - LYON	55 780
35 rue des Acacias - PARIS 17e	2 346 215
22 rue du vieux marché aux vins - STRASBOURG	502 075
Etam	65 052
<b>Total</b>	<b>52 142 559</b>



## 3.1.5 – Tableau des créances à (+ /- 1 an)

	31/12/2019	< 1 an	>1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	67 370		67 370
Autres immobilisations financières	380 848		380 848
Fournisseurs acomptes versés	41 333	41 333	
Clients douteux ou litigieux	43 022	43 022	
Clients	507 224	507 224	
Créances représentatives des titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxes sur la valeur ajoutée	196 653	196 653	
Autres impôts, taxes versements assimilés			
Divers (subventions)			
Groupe et associés	531 331		531 331
Débiteurs divers	5 971 053	5 971 053	
Frais d'émission des emprunts			
Charges constatées d'avance	1 382 301	1 382 301	
<b>Total des créances brutes</b>	<b>9 121 135</b>	<b>8 141 586</b>	<b>979 549</b>
Dépréciations	0	0	0
<b>Total des créances net</b>	<b>9 121 135</b>	<b>8 141 586</b>	<b>979 549</b>

## 3.1.6 – VMP

Les valeurs mobilières de placement au bilan correspondent à des placements de trésorerie, dont une partie est actuellement données en garantie à des établissements bancaires.



### 3.2 DETAILS DES COMPTES DE PASSIF

#### 3.2.1 Capitaux propres

Les capitaux propres revenant au Groupe SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE ont évolué de la manière suivante :

Libellé	2019	2018
Part du groupe au début de l'exercice	<b>20 989 206</b>	<b>4 941 544</b>
Dividendes distribués par SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE		
Variation du Capital et des primes d'émission		
Dividendes reçus et versés des autres entreprises		
Effets de la variation du périmètre		
Autres variations	6 732 943	16 005 926
Changements de principe comptable		
Résultat consolidé de l'exercice	866 919	41 736
Part du groupe à la fin de l'exercice	<b>28 589 069</b>	<b>20 989 206</b>

Par ailleurs, les réserves consolidées au 31 décembre 2019 s'analysent de la façon suivante :

Libellé	2019	2018
<b>Capital de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE SAS</b>	<b>2 234 168</b>	<b>2 234 168</b>
Réserves de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE SAS	- 112 736	56 465
Réserves des sociétés intégrées	2 971 820	2 931 005
Réserves des sociétés hors groupes	-	-
Résultat consolidé du groupe	866 919	41 735
Autres fonds propres	22 628 898	15 725 833
<b>Total</b>	<b>28 589 069</b>	<b>20 989 206</b>



### 3.2.2 Intérêts des minoritaires

Il n'y a pas d'intérêts minoritaire au bilan 31.12.2019. Toutes les sociétés sont détenues à 100% directement ou indirectement par la société mère.

### 3.2.3 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques concernent les provisions pour impôts différés concernant le retraitement des crédits-baux immobiliers et une subvention d'investissement perçu en 2019.

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Provisions pour risques et charges	478 086	0	310 633	167 453
<b>Total</b>	<b>478 086</b>	<b>0</b>	<b>310 633</b>	<b>167 453</b>

### 3.2.4 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Au 31 décembre 2019, l'endettement financier consolidé s'élevait à 72 049 219 € réparti de la manière suivante :

Au 31-12-19	< à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Découverts bancaires (inclus les comptes crédits-promoteurs)	175 937	17 773 476		17 949 414
Dettes moyen et long terme d'exploitation	2 777 196	26 278 039	23 205 618	52 260 853
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>2 953 134</b>	<b>44 051 516</b>	<b>23 205 618</b>	<b>70 210 267</b>
Dettes liées aux opérations financières	0	0	0	0
Crédit-bail immobilier	205 598	887 890	745 464	1 838 952
<b>Total crédit-bail</b>	<b>205 598</b>	<b>887 890</b>	<b>745 464</b>	<b>1 838 952</b>
<b>Total général</b>	<b>3 158 732</b>	<b>44 939 406</b>	<b>23 951 081</b>	<b>72 049 219</b>

### 3.2.5 Impôts différés

	2019	2018
Solde net d'impôts différés (compte 155900)	437 679	447 521



### 3.3 DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT

#### 3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	2019	2018
Loyers	4 152 595	3 187 781
Refacturation TF	286 659	190 728
Provisions charges	587 769	684 896
Ventes immobilières	7 519 900	292 000
<b>Total</b>	<b>12 546 923</b>	<b>4 355 405</b>

#### 3.3.2 Résultat financier

	2019	2018
<b>Charges financières</b>		
<i>Agios sur découverts bancaires</i>	24 912	23 838
<i>Intérêts sur escompte effets</i>		
<i>Escomptes accordés</i>		
<i>Intérêts sur emprunts</i>	1 023 907	997 360
<i>Intérêts emprunts OBSA versés</i>	647 052	351 333
<i>Provision des intérêts capitalisés sur emprunts OBSA</i>	1 735 740	725 833
<i>Intérêts compte courant débiteurs opérations MDB</i>	162 838	98 232
<i>Opérations bancaires couvertures taux</i>	2 780	6 414
<i>Frais financiers divers</i>	3 065	2 777
<b>Total charges</b>	<b>3 600 294</b>	<b>2 205 787</b>
<b>Produits financiers</b>		
<i>Revenus des comptes courants</i>	0	464
<i>Revenus de titres de participation</i>	0	0
<i>Produits financiers divers</i>	100 134	56 950
<b>Total produits</b>	<b>100 134</b>	<b>57 413</b>
<b>Total</b>	<b>-3 500 160</b>	<b>-2 148 374</b>



## 3.3.3 Résultat exceptionnel

<i>Charges exceptionnelles</i>	2019	2018
VNC actifs cédés	0	0
Autres charges exceptionnelles	4 012	1 241
Charges sur exercices antérieurs	7 231	408
Indemnités évictions	0	0
<b>Total charges</b>	<b>11 243</b>	<b>1 649</b>
<i>Produits exceptionnelles</i>	2018	2018
Autres produits exceptionnels	1 730	156 650
Produits sur exercices antérieurs	17 951	0
Indemnités reçus		45 000
<b>Total produits</b>	<b>19 682</b>	<b>201 650</b>
<b>Total</b>	<b>8 439</b>	<b>200 001</b>

## 3.3.4 Impôt sur les bénéfices

La SAS Commercial Investment group France, société mère est redevable du paiement de l'impôt sur les sociétés pour l'ensemble du groupe.

L'impôt différé de l'exercice a été calculé au taux de 28 %.

	2019	2018
Charges d'impôts exigibles	190 332	16 145
Charges d'impôts différés	28 707	41 788
<b>Total</b>	<b>219 039</b>	<b>57 933</b>

## 3.4 AUTRES INFORMATIONS

## 3.4.1 Différence d'évaluation des éléments fongibles

Non applicable



## 3.4.2 Engagements financiers hors bilan

Cautiun personnelle des associés et dirigeants	Montant total des cautions accordées par les associés à l'origine	Dont concernant les dirigeants
SAS Commercial Investment Group France	6 050 000	3 025 000
SAS Commercial Investment Group France	128 640	64 320
SCI 7 rue des Serruriers	200 000	100 000
SCI 3 Place du Corbeau	400 000	200 000
SCI 20 Grand Rue	200 000	100 000
SCI 33 rue du fossé des Tanneurs	120 000	60 000
SCI 34 rue du Faubourg National	200 000	100 000
SCI 27 rue des Frères	400 000	200 000
SCI 6 Place de l'homme de Fer	400 000	200 000
SARL RH Finance	100 000	50 000
SCI 12 rue de vieux marché aux Poissons	1 000 000	500 000
SCI 5 rue Saint Martin	720 000	360 000
SCI 6 rue Kuhn	400 000	200 000
SARL RH Immeubles	530 400	265 200
SARL RH Propriétés	625 920	312 960
SARL RH Placements	826 148	413 074
SARL CIG DEVELOPMENT	6 362 000	3 181 000
61 Grand'Rue	1 292 000	646 000
<b>Total des engagements reçus à l'origine</b>	<b>19 955 108</b>	<b>9 977 554</b>

Les engagements reçus correspondent au montant à l'origine. Le montant actuel de ses engagements doit être ramené au montant de l'encours d'emprunt dû au 31.12.2019.



## 3.4.3 Dettes garanties par des sûretés réelles

Liste des emprunts hypothécaires		2019	2018
SCI rue de la Zorn	Crédit-Mutuel	278 835	301 435
SCI 1 Place Albert 1er	Crédit-Mutuel	74 357	81 928
SCI 7 Place Clément	HSBC	795 903	856 736
SCI 2 rue des Balayeurs	Crédit-Mutuel	96 134	105 497
SARL RH FINANCE	Crédit-Mutuel	649 185	692 455
SCI 13 rue de la Course	HSBC	599 653	645 486
SCI 60 Avenue des Vosges	HSBC	828 611	891 944
SARL RH FONCIERE	HSBC	288 279	310 369
SARL RH PROPERTIES	Caisse d'épargne	1 215 165	1 275 583
SARL RH PLACEMENTS	Société générale	493 397	1 278 555
SCI Stbg Développement	HSBC	959 444	1 032 778
SCI 19 route de Polygone	Banque populaire	457 137	487 481
SARL RH Immeubles	Banque populaire	1 212 027	1 568 533
SCI 7 rue des Serruriers	Crédit Mutuel	158 551	178 855
SCI 3 Place du Corbeau	Crédit-Mutuel	855 325	914 149
SCI 20 Grand Rue	Crédit-Mutuel	175 610	199 818
SCI 33 rue du fossé des Tanneurs	Crédit-Mutuel	84 883	97 063
SCI 34 rue du Faubourg National	Crédit-Mutuel	181 944	205 243
SCI 27 rue des Frères	Crédit-Mutuel	855 325	914 149
SCI 6 Place de l'homme de Fer	Crédit-Mutuel	351 356	389 383
SARL RH Group	BPI France	940 105	1 006 723
SCI 7 FAUBOURG DE France	Axa Banque	9 384 800	10 078 800
SCI 12 rue de vieux marché aux Poissons	Crédit-Mutuel	855 325	914 149
SCI 5 rue Saint Martin	Banque palatine	171 310	190 089
SCI 16 Saint Hélène	Société générale	217 519	237 949
SCI 6 rue Kuhn	Banque palatine	130 807	139 920
SCI FDC 25 Fbg de Pierre	CIC	237 209	254 097
SARL CIG DEVELOPMENT	Monte paschi, BPI France, Axa Banque, banque Palatine, Caisse d'épargne Ile de France, Crédit agricole Alsace Vosges, Banque Populaire Lorraine Champagne, Caisse d'épargne côte d'Azur, Banque Cantonale de Genève, Kolb	38 353 869	31 360 377
SARL 61 Grand'Rue	Crédit Mutuel	2 962 431	3 190 454
SAS Commercial Investment Group France	Axa Banque	5 500 000	5 500 000
SAS Commercial Investment Group France	CIC	492 060	523 207
<b>Total</b>		<b>69 856 559</b>	<b>65 823 205</b>

## 3.4.4 Information en matière de crédit-bail

Les engagements de crédit-bail significatifs ont été constatés au bilan, comme précisé en



### 3.4.5 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

### 3.4.6 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'est versé aux dirigeants du groupe.

### 3.4.7 Informations en matière d'instruments financiers

Les instruments financiers souscrits ont principalement pour objectifs de couvrir les risques de forte variation de taux sur les utilisations bancaires court-terme du Groupe.

Ainsi différentes formules ont été retenues :

- Echange de taux variable contre des taux fixes
- Encadrement de taux dans un tunnel (avec un maximum et un minimum)

Le récapitulatif des différents instruments financiers et leur valeur de marché sont reprises dans le tableau ci-dessous :

DATE DE MATURETE	DESCRIPTION OPERATION	DEVISE	NOMINAL	VALEUR DE MARCHÉ 2018
04.05.2023	CAP	EUR	1 150 000	- 2 672
20.02.2024	CAP	EUR	1 480 000	- 108
				- 2 780



## 3.4.8 Tableau de flux

	2019	2018
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>7 054 301</b>	<b>74 531</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
Résultat net consolidé	866 919	41 736
Amortissements et provisions	2 527 302	842 049
Quote-part subvention viré au résultat non retraité	-1 730	-4 037
Plus-value de cession nette d'impôts		
Variation de l'impôt différé		
Autres		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 392 491</b>	<b>879 749</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	267 688	-342 040
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>	<b>3 660 179</b>	<b>537 709</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Investissements incorporels	-9 000	-6 000
Investissements immobiliers	-17 221 486	-18 193 274
Investissements d'exploitation		
Cessions d'immobilisations	5 214 195	69 960
Variation des immobilisations financières	-2 705	-243 181
Cessions des immobilisations financières	47 062	8 498
Variation de périmètre		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-11 971 934</b>	<b>-18 363 998</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital et prime d'émission / de fusion		
Dividendes versés		
Autres variations liées aux capitaux propres/ apport actionnaires / obligations convertibles	5 000 000	15 725 833
Emission d'emprunts établissements de crédit	2 503 500	2 236 000
Emission d'emprunts crédits promoteurs	7 812 283	8 248 407
Remboursement d'emprunts établissements de crédit	-2 249 978	-1 378 551
Remboursement emprunts suite à une vente	-4 139 281	
Emission / Remboursement d'emprunts de crédit-bail	-220 578	-242 011
Remboursement d'emprunts de crédit-bail suite à un rachat	-329 825	
Variation des dettes financières diverses		
Caution locataire reçu/remboursé	134 283	216 380
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>8 510 404</b>	<b>24 806 058</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
<b>Trésorerie à la clôture</b>	<b>7 252 950</b>	<b>7 054 301</b>



Dans le tableau des flux de trésorerie consolidé, la trésorerie est définie comme l'ensemble des liquidités du groupe en comptes courants bancaires, caisses et valeurs mobilières de placement, sous déduction des concours bancaires à court terme.





**PHILIPPE TORDJMAN**  
A U D I T

**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2020 au 31.12.2020**

**COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**  
**SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2020 au 31.12.2020**



**PHILIPPE TORDJMAN**

A U D I T

## **COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE**

**C.I.G.**

**Société par Actions Simplifiée au capital de 2.234.168 €**

**Siège social : 38, avenue des Vosges**

**67000 STRASBOURG**

**R.C.S. STRASBOURG 820 396 596**

### **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES** **SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS**

**Exercice portant sur la période du 01.01.2020 au 31.12.2020**

Aux associés,

#### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale du 15 mars 2018, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

**Société de commissaires aux comptes inscrite près la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Colmar**

14, Allée de la Robertsau - 67000 STRASBOURG - Tél. 03 88 355 357 - Fax . 03 88 355 373 - info@tordjman.fr  
SAS au capital de 40 000 € - RCS Strasbourg B 539 893 073 - Siret 539 893 073 00012 - APE 6920Z - N° TVA FR03539893073  
BNP PARIBAS – IBAN : FR76 3000 4004 7800 0100 9477 510 – BIC : BNPAFRPPSTR



## **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 consolidés » 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 1<sup>er</sup> janvier 2020 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.

## **Fondement de l'opinion**

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans la note « Faits marquants de l'exercice » de l'annexe des comptes consolidés concernant la crise sanitaire liée au COVID.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément





## **Points clés de notre audit**

### **1/ Evaluation de l'écart d'acquisition**

L'écart d'acquisition est valorisé dans les comptes consolidés pour un montant de 2 481 543 euros. Celui-ci représente, comme l'indique la note 1.2.5 de votre annexe, la différence non affectée entre le prix d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part du groupe dans leurs capitaux propres. Il a été décidé de ne pas procéder à l'amortissement de cet écart, conformément aux règles en vigueur.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la valorisation de cet écart et à valider l'absence d'amortissement systématique.

### **2/ Retraitement du crédit-bail**

Les comptes annuels consolidés ont été établis selon le référentiel 99-02 applicable en France. Ce retraitement a généré, selon la note 1.2.2 de votre annexe sur les comptes consolidés, l'impact suivant :

- Une variation des immobilisations brutes de 700 000 euros ;
- Un amortissement généré de 37 689 euros ;
- En contrepartie au passif, une dette financière de 549 428 euros.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier la valorisation de cet actif immobilisé, la vraisemblance de l'éclatement réalisé et la cohérence des durées d'amortissement choisies.

### **3/ Engagements hors bilan**

Nous avons apprécié le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment en ce qui concerne les engagements hors bilan. Une information détaillée est donnée en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.





### **Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 consolidés ont été arrêtés par le Président.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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.





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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Strasbourg, le 30 avril 2021

Philippe TORDJMAN  
Commissaire aux Comptes

**SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE - COMPTES CONSOLIDES**

**BILANS CONSOLIDES au 31/12/2020**

Actif	Exercice 2020	Exercice 2019	Passif	Exercice 2020	Exercice 2019
<b>Actif immobilisé</b>	<b>32 764 206</b>	<b>37 439 893</b>	<b>Capitaux propres (part du groupe)</b>	<b>30 309 727</b>	<b>28 589 069</b>
Fonds commercial	50 000	50 000	Capital	2 234 168	2 234 168
Immobilisations incorporelles	2 531 543	2 506 543	Réserves Groupe consolidés	3 193 123	2 971 820
Immobilisations corporelles	29 937 140	34 437 113	Réserve légale	8 623	3 054
Immobilisations financières	245 523	445 237	Autres réserves	0	0
			Report à nouveau	-9 981	-115 790
<b>Actif circulant</b>	<b>78 570 724</b>	<b>68 244 363</b>	Résultat consolidé	178 347	866 919
Stocks et en-cours	65 987 889	52 142 559	Réserves HG	0	0
Créances Clients et comptes rattachés	675 020	550 247	Autres fonds propres	24 705 448	22 628 898
Créances comptes courants	0	0	<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>-9 817</b>	<b>167 453</b>
Autres Créances	3 081 846	6 740 369	<b>Dettes</b>	<b>81 035 020</b>	<b>76 926 735</b>
Valeurs mobilières de placement	7 610 980	6 815 560	Emprunts et dettes financières (1) + (2)	78 361 057	75 018 914
Disponibilités + C.A.T.	175 457	613 327	Fournisseurs et comptes rattachés	2 673 963	1 907 821
Charges constatées d'avance	1 039 532	1 382 301	Autres dettes et comptes de régularisation	0	0
<b>Total de l'actif</b>	<b>111 334 930</b>	<b>105 683 256</b>	<b>Total du passif</b>	<b>111 334 930</b>	<b>105 683 256</b>

(1) Cautions, Intérêts courus, découverts bancaires, comptes courants d'associés inclus  
 (2) Dont découverts bancaires

289 289

175 937



**SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE - COMPTES CONSOLIDÉS**  
**COMPTES DE RESULTAT au 31/12/2020**

	Comptes de Résultat Consolidés 31/12/2020	Comptes de Résultat Consolidés 31/12/2019
Chiffre d'affaires Loyers	4 006 767	4 152 595
Chiffre d'affaires Refact TF	240 309	286 659
Chiffre d'affaires Provisions de charges	492 646	587 769
Vente Immobilière	6 546 500	7 519 900
<b>Total Chiffre d'affaires</b>	<b>11 286 222</b>	<b>12 546 923</b>
Autres produits d'exploitation	40 303	171 585
Achats (Coût de revient)	-4 564 871	-5 205 862
Frais d'acquisition	0	0
Autres Achats et charges externes	-538 958	-862 499
Impôts et taxes	-411 643	-483 453
Dotations aux amortissements et aux provisions	-760 589	-1 000 697
Autres charges d'exploitation	-585 840	-588 318
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>4 464 624</b>	<b>4 577 679</b>
Charges et produits financiers	-3 860 738	-3 500 160
Dont provisions intérêts capitalisés	-1 885 169	-1 795 740
<b>Résultat courant des entreprises intégrées</b>	<b>603 885</b>	<b>1 077 519</b>
Charges et produits exceptionnels	-630 322	8 439
Impôts sur les résultats	204 784	-219 039
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>178 347</b>	<b>866 919</b>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>178 347</b>	<b>866 919</b>



## **SOMMAIRE**

### **1. INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION, AUX REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

#### **1.1 DATE DE CLOTURE**

#### **1.2 MODALITES DE CONSOLIDATION**

- 1.2.1 Principes de consolidation
- 1.2.2 Retraitements
- 1.2.3 Eliminations
- 1.2.4 Fiscalité différée
- 1.2.5 Ecart d'acquisition
- 1.2.6 Fonds de commerce

#### **1.3 REGLES ET METHODE D'EVALUATION**

- 1.3.1 Immobilisations incorporelles
- 1.3.2 Immobilisations corporelles
- 1.3.3 Stocks et en cours
- 1.3.4 Créances
- 1.3.5 Titres de placement

### **2. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

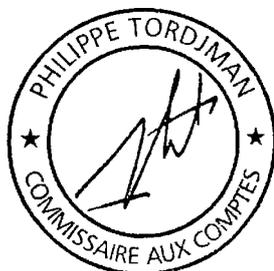
#### **2.1 SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE ET CHANGEMENT DE PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

#### **2.2 SOCIETE CONSOLIDEES PAR INTEGRATION PROPORTIONNELLE**

#### **2.3 SOCIETE CONSOLIDEES PAR MISE EN EQUIVALENCE**

#### **2.4 MOUVEMENT SUR LE PERIMETRE**

#### **2.5 SOCIETES EXCLUES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**



### **3. EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS**

#### **3.1 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF**

- 3.1.1 Immobilisations corporelles et incorporelles
- 3.1.2 Immobilisations financières
- 3.1.3 Ecart d'acquisition
- 3.1.4 Stocks et en cours
- 3.1.5 Tableau des créances à (+/- 1an)
- 3.1.6 VMP

#### **3.2 DETAILS DES COMPTES DE PASSIF**

- 3.2.1 Capitaux propres
- 3.2.2 Intérêts des minoritaires
- 3.2.3 Provisions pour risques et charges
- 3.2.4 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit
- 3.2.5 Impôts différés

#### **3.3 DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT**

- 3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité
- 3.3.2 Résultat financier
- 3.3.3 Résultat exceptionnel
- 3.3.4 Impôt sur les bénéfices

#### **3.4 AUTRES INFORMATIONS**

- 3.4.1 Différence d'évaluation des éléments fongibles
- 3.4.2 Engagements financiers hors bilan
- 3.4.3 Dettes garanties par des sûretés réelles
- 3.4.4 Information en matière de crédit-bail
- 3.4.5 Evénements postérieurs à la clôture
- 3.4.6 Rémunération des dirigeants
- 3.4.7 Informations en matière d'instruments financiers
- 3.4.8 Tableau de flux



Ces comptes ont pour unique but, par-delà l'indépendance de gestion de chacune des sociétés, de donner une image économique fidèle de l'activité du groupe.

Les comptes sont établis en Euros.

### **1. INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION, AUX REGLES ET METHODES D'EVALUATION**

Les comptes annuels consolidés du groupe SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP France ont été établis au 31 décembre 2020 conformément aux règles légales de consolidation applicables en France (règlement 99-02) et dans le respect du principe de prudence.

La société a appliqué les principes de consolidation suivants :

- Prééminence de la substance sur l'apparence
- Principe de rattachement des charges et des produits
- Élimination des incidences des écritures passées pour la seule application de la législation fiscale

Le bilan de l'exercice présente un total de 111 334 930 euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un résultat net (part du groupe) après amortissement des écarts d'acquisition de 178 347 euros.

Les exercices des sociétés ont une durée de 12 mois. Vous trouverez le détail dans le paragraphe 2.1.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance des exercices.

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



## 1.1 DATE DE CLOTURE

Toutes les sociétés du groupe clôturent leurs exercices au 31 décembre 2020.

## 1.2 MODALITES DE CONSOLIDATION

### 1.2.1 Principes de consolidation

Les sociétés sous contrôle exclusif sont consolidées, selon la méthode de l'intégration globale. Notre société détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote.

Les sociétés contrôlées conjointement sont consolidées, selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Les sociétés sous influence notable sont mises en équivalence. Il s'agit d'entreprises dont notre société détient directement ou indirectement une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote.

Les sociétés détenues en vue de leur revente ne sont pas consolidées.

Les sociétés détenues à moins de 20 % ne sont pas consolidées.

### 1.2.2 Retraitements

Les retraitements effectués au niveau de la consolidation de chaque société sont conformes aux règles légales.

Les principaux retraitements sont les suivants :

- Eclatement (concernant les contrats significatifs) des charges de crédit-bail et de locations financières entre les dotations aux amortissements et charges financières. La valeur d'origine est comptabilisée dans les comptes d'immobilisations concernés, ainsi que les amortissements calculés sur la durée d'utilisation du bien, la valeur nette comptable est constatée en dettes financières.

Pour cet exercice l'impact du retraitement des Crédit Baux immobiliers est de :

- o Immobilisation brute : 700 000 €
- o Amortissement : 37 689 €



- o Emprunt : 549 428 €

### 1.2.3 Eliminations

Les comptes et transactions réciproques ont été éliminées tant au niveau des comptes de bilan que des comptes de résultat.

### 1.2.4 Fiscalité différée

La fiscalité différée a été constatée concernant les divers retraitements effectués.

Les taux d'imposition différés retenus sont ceux appliqués actuellement dans chaque entité du groupe.

### 1.2.5 Ecart d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence non affectée entre le prix d'acquisition des titres des sociétés consolidées et la quote-part du groupe dans leurs capitaux propres à la date d'acquisition des titres. Le détail de ces écarts est repris ci-après en paragraphe 3.

Il a été choisi à la première consolidation de ne pas amortir les écarts d'acquisition.

### 1.2.6 Fonds de commerce

Le fonds de commerce au bilan n'a pas été amorti, car les différents éléments constitutants ont été identifiés.

## 1.3 REGLES ET METHODE D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice ont été arrêtés en appliquant les dispositions des règlements n°2002-10 et 2004-06 du Comité de la réglementation Comptable relatifs aux actifs.

Les durées d'amortissements actuellement pratiquées par la société correspondent aux durées réelles d'utilisation des immobilisations.

Si à l'avenir, l'approche par composant devient possible, l'entreprise utilisera la méthode prospective.

De plus, compte tenu de leur nature ou de leur montant, les actifs présents au bilan de clôture de l'exercice n'ont donné lieu à aucun retraitement.



### 1.3.1 Immobilisations incorporelles

Les licences et les fonds de commerce ne font pas l'objet d'un amortissement.

Les frais d'établissement sont amortis sur une durée de 4 ans.

### 1.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition par le groupe.

L'ensemble des sociétés du groupe pratique les mêmes méthodes d'amortissement des biens (linéaire) qui sont considérées comme une dépréciation économique. Il n'y a donc pas eu lieu d'effectuer des retraitements à ce titre.

Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Nature du bien	Mode	Durée
Terrains	Non amort.	/
Immeuble (Méthode par composants)	L	de 15 à 107,5 ans
Agencements et aménagements	L	de 5 à 20 ans

### 1.3.3 Stocks et en cours

Les stocks et les en-cours sont évalués au coût d'acquisition ou de production. Des provisions sur stocks ont été constatées, si la valeur de réalisation est inférieure.

### 1.3.4 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 nette comptable.

### 1.3.5 Titres de placement

Les titres de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition.



## 2. INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

L'organigramme du Groupe au 31/12/2020 est joint en annexe.

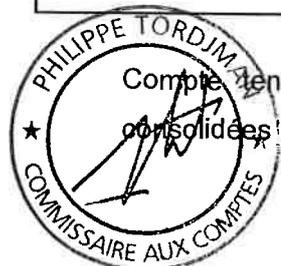
### 2.1 SOCIETES CONSOLIDEES PAR INTEGRATION GLOBALE ET CHANGEMENT DE PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Toutes les sociétés du groupe ont leurs sièges sociaux depuis le 28.09.2018 au 38 Avenue des Vosges à Strasbourg, sauf la SCI 42 fbg de Pierre, la SCI rue des orphelins et la SCI 5 rue des Orphelins, qui n'ont plus d'activité économique.

	DATE DE CLOTURE	MOIS	ACTIVITE	% DE CONTROLE	% D'INTERETS
SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE	01/01/20 - 31/12/20	12	Holding	100%	100%
SCI 7 PLACE CLEMENT	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 16 RUE LOUISE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 1 PLACE ALBERT 1er	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI RUE DE LA ZORN	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 2 RUE DES BALAYEURS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH FINANCE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 13 RUE DE LA COURSE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 42 FBG DE PIERRE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH INVESTISSEMENTS	01/01/20 - 31/12/20	12	Holding	100%	100%
SCI STRASBOURG DEV	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 177 AVENUE DE COLMAR	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 40 RUE BUHLER	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 23 RUE GUTENBERG	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL CIG DEVELOPEMENT	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 19 ROUTE DU POLYGONE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH IMMEUBLES	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 60 AVENUE DES VOSGES	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 01 GRD RUE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%



SCI 7 PLACE FRANKLIN	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE DES ORPHELINS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH FONCIERE	01/01/20 - 31/12/20	12	Holding	100%	100%
SCI 49 RUE DE BENFELD	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 28 BOULEVARD POINCARÉ	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI RUE DES ORPHELINS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH PROPERTIES	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE DES PUELLES	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL RH PLACEMENTS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 3 PLACE DE CORBEAU	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 27 RUE DES FRERES	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 33 RUE DU FOSSE DES TANNEURS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 20 GRD RUE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 7 RUE DES SERRURIERS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 34 RUE DE FAUBOURG NATIONAL	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 6 PLACE DE L'HOMME DE FER	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SAS RH GROUP	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 3 RUE DU TRAVAIL	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SAS 7 RUE EVARISTE GALOIS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL 23 RUE SAGLIO	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI FDC RUE DU FAUBOURG DE PIERRE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 5 RUE SAINT-MARTIN	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 6 RUE KUHN	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 12 RUE DU VIEUX MARCHÉ AUX POISSONS	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 16 RUE SAINTE HELENE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SCI 7 FAUBOURG DE FRANCE	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%
SARL CIG INVESTMENT	01/01/20 - 31/12/20	12	Activités immobilières	100%	100%



Compte tenu de leur pourcentage de contrôle, toutes les sociétés du groupe sont consolidées par intégration globale.

## 2.2 SOCIETE CONSOLIDEES PAR INTEGRATION PROPORTIONNELLE

Aucune société du groupe ne correspond au critère d'intégration proportionnelle.

## 2.3 SOCIETE CONSOLIDEES PAR MISE EN EQUIVALENCE

Aucune société du groupe ne correspond au critère de mise en équivalence.

## 2.4 MOUVEMENTS SUR LE PERIMETRE

Aucun mouvement du périmètre sur l'exercice.

## 2.5 SOCIETES EXCLUES DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Aucune société du groupe n'est exclue du périmètre de consolidation.

## 2.6 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

La crise sanitaire liée au COVID n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité location du groupe en 2020. D'une manière générale, les locataires ont bénéficié d'aides de l'état qui leur ont permis de faire face à leurs charges locatives.

De manière très ciblée, le groupe a accepté d'aider certains locataires en accordant des remises sur loyers pour un montant total de 87 276 €, soit 2,2 % des loyers du groupe.

En contrepartie, le groupe va bénéficier d'un crédit d'impôt à hauteur de 35 176 € ce qui limite le coût net des remises sur loyers à 52 100 €.



**3. EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DE RESULTAT ET DE LEURS VARIATIONS****3.1 DETAILS DES COMPTES D'ACTIF****3.1.1 Immobilisations corporelles et incorporelles**

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Frais d'établissement	-	-	-	-
Fonds de commerce	50 000	-	-	50 000
Autres immobilisations incorporelles	25 000	25 000	-	50 000
Terrains	901 442	-	233 192	668 250
Constructions	37 033 186	33 829	4 688 444	32 378 570
Installations et aménagements	1 409 179	306 007	468 388	1 246 797
Immobilisations en cours	20 000	126 302	-	146 302
Ecart d'acquisitions	2 481 543			2 481 543
<b>Total</b>	<b>41 920 350</b>	<b>491 137</b>	<b>5 390 024</b>	<b>37 021 463</b>

Amortissements	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Frais d'établissement	-	-	-	-
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Terrains	-	-	-	-
Constructions	4 369 486	662 512	1 096 357	3 935 641
Installations et aménagements	557 207	39 705	29 774	567 139
Immobilisations en cours	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>4 926 694</b>	<b>702 218</b>	<b>1 126 131</b>	<b>4 502 780</b>

**3.1.2 Immobilisations financières**

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Titres des sociétés non consolidées	1 511			1 511
Ecart d'acquisition	-	-		-
Autres (titres immobilisés, prêts, dépôts et cautionnement)	443 726	14 515	214 229	244 012
<b>Total</b>	<b>445 237</b>	<b>14 515</b>	<b>214 229</b>	<b>245 523</b>



## Détail des titres de participations des sociétés non consolidées

En Euros	Capital	Capitaux propres	% Contrôle	Valeur nette comptable
Parts Banque Populaire			NS	1 496
Parts Crédit Mutuel			NS	15
<b>Total</b>				<b>1 511</b>

## 3.1.3 Ecarts d'acquisition

Sociétés	2020		
	Valeur brute	Amortissement	Valeur nette
SARL CIG DEVELOPMENT	325 310		325 310
SARL 61 Grand Rue	49 664		49 664
SCI 1 Place Albert 1er	10 333		10 333
SCI rue de la Zorn	10 333		10 333
SARL 3 rue du Travail	269 829		269 829
SAS 7 rue Evariste Galois	166 842		166 842
SARL RH Finance	249 564		249 564
SARL RH Investissements	160 142		160 142
SARL RH Immeubles	155 940		155 940
SARL RH Foncière	164 344		164 344
SARL RH Properties	298 061		298 061
SARL RH Placements	145 229		145 229
SAS RH Group	356 295		356 295
SARL 23 rue Saglio	1 660		1 660
SCI FDC 25 faubourg Pierre	15 376		15 376
SCI 5 rue Saint Martin	4 246		4 246
SCI 6 rue Kuhn	2 434		2 434
SCI 12 Vieux marché aux poissons	86 964		86 964
SCI 16 Saint Hélène	8 978		8 978
<b>Total</b>	<b>2 481 543</b>	<b>0</b>	<b>2 481 543</b>



## 3.1.4 Stocks et en cours

Stock	2020	2019
Matières premières	0	0
En-cours de production de biens		
En-cours de production de services	0	0
Produits finis		
Marchandises	65 987 889	52 142 559
<b>Total valeur brute</b>	<b>65 987 889</b>	<b>52 142 559</b>
Provisions	0	0
<b>Total valeur nette</b>	<b>65 987 889</b>	<b>52 142 559</b>

Détail du stocks	
Carré Kennedy - 1 Avenue de Colmar Mulhouse	206 393
61 Grand'Rue - Haguenau	4 442 934
37-39 rue du Sauvage - Mulhouse	2 339 070
17 rue de Rivoli - PARIS 4e	2 330 937
31 rue Paradis - PARIS 10e	1 779 592
36 avenue de l'Europe - LEVALLOIS PERRET	956 932
54B rue Pierre Audry - LYON	2 881 659
40 rue Verneuil - PARIS 7e	925 105
42 rue des Acacias - PARIS 17e	2 530 459
34 rue Ferrandière - LYON	55 780
22 rue du vieux marché aux vins - STRASBOURG	522 403
53 Bld Arago - PARIS 13e	850 041
28 rue des Blancs Manteaux - PARIS 4e	1 569 829
3 rue des Poissonniers - PARIS 18e	824 966
19 avenue de Versailles - PARIS 16e	833 776
73 rue St Dominique - PARIS 7e	3 017 164
35 rue des Acacias - PARIS 17e	374 960
46A rue du Vieux Marché aux Vins - STRASBOURG	931 783
7 Quai Finkwiller - STRASBOURG	182 384
82 rue des Martyrs - PARIS 18e	494 348
15 rue du Faubourg de Pierre - STRASBOURG	338 748
15 rue Thiergarten - STRASBOURG	381 141
6-8-10 rue des Francs Bourgeois - STRASBOURG	21 220 134
68 rue Albert - PARIS	177 237
38 rue du Sauvage - MULHOUSE	1 550 881
11 rue du renard - PARIS	3 234 872
12 rue de la Mésange - STRASBOURG	5 476 889
146 rue de France - NICE	1 871 564
3 rue Blondel - PARIS	426 054
51 rue de Pierre - STRASBOURG	267 395
19 boulevard Wilson - STRASBOURG	400 413
1 & 1a rue Kléber - COLMAR	2 592 048
<b>Total</b>	<b>65 987 889</b>



## 3.1.5 – Tableau des créances à (+ /- 1 an)

	31/12/2020	< 1 an	>1 an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	245 523		245 523
Fournisseurs acomptes versés	137 662	137 662	
Clients douteux ou litigieux	72 970	72 970	
Clients	602 050	602 050	
Créances représentatives des titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxes sur la valeur ajoutée	466 307	466 307	
Autres impôts, taxes versements assimilés			
Divers (subventions)			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 478 977	2 478 977	
Frais d'émission des emprunts			
Charges constatées d'avance	1 039 532	1 039 532	
<b>Total des créances brutes</b>	<b>5 043 020</b>	<b>4 797 497</b>	<b>245 523</b>
Dépréciations	0	0	
<b>Total des créances net</b>	<b>5 043 020</b>	<b>4 797 497</b>	<b>245 523</b>

## 3.1.6 – VMP

Les valeurs mobilières de placement au bilan correspondent à des placements de trésorerie, dont une partie est actuellement données en garantie à des établissements bancaires.



### 3.2 DETAILS DES COMPTES DE PASSIF

#### 3.2.1 Capitaux propres

Les capitaux propres revenant au Groupe SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE ont évolué de la manière suivante :

Libellé	2020	2019
Part du groupe au début de l'exercice	<b>28 589 069</b>	<b>20 989 206</b>
Dividendes distribués par SAS COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE		
Variation du Capital et des primes d'émission		
Dividendes reçus et versés des autres entreprises		
Effets de la variation du périmètre		
Autres variations	1 542 312	6 732 943
Changements de principe comptable		
Résultat consolidé de l'exercice	178 347	866 919
Part du groupe à la fin de l'exercice	<b>30 309 727</b>	<b>28 589 069</b>

Par ailleurs, les réserves consolidées au 31 décembre 2020 s'analysent de la façon suivante :

Libellé	2020	2019
<b>Capital de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE SAS</b>	<b>2 234 168</b>	<b>2 234 168</b>
<b>Réserve légale de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE SAS</b>	<b>8 623</b>	<b>3 054</b>
Réserves de la société COMMERCIAL INVESTMENT GROUP FRANCE SAS	- 9 981	- 115 790
Réserves des sociétés intégrées	3 193 123	2 971 820
Réserves des sociétés hors groupes	-	-
Résultat consolidé du groupe	178 347	866 919
Autres fonds propres	24 705 448	22 628 898
<b>Total</b>	<b>30 309 727</b>	<b>28 589 069</b>



## 3.2.2 Intérêts des minoritaires

Il n'y a pas d'intérêts minoritaire au bilan 31.12.2020. Toutes les sociétés sont détenues à 100% directement ou indirectement par la société mère.

## 3.2.3 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques concernent les provisions pour impôts différés concernant le retraitement des crédits-baux immobiliers et une subvention d'investissement perçu en 2020.

Valeur brute	Début	Augmentations	Diminutions	Fin
Provisions pour risques et charges	167 453	0	177 270	-9 817
<b>Total</b>	<b>167 453</b>	<b>0</b>	<b>177 270</b>	<b>-9 817</b>

## 3.2.4 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Au 31 décembre 2020, l'endettement financier consolidé s'élevait à 77 076 521 € réparti de la manière suivante :

Au 31-12-20	< à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Découverts bancaires (inclus les comptes crédits-promoteurs)	289 289	21 772 141		22 061 430
Dettes moyen et long terme d'exploitation	2 236 350	29 516 142	22 713 171	54 465 663
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>2 525 638</b>	<b>51 288 283</b>	<b>22 713 171</b>	<b>76 527 093</b>
Dettes liées aux opérations financières	0	0	0	0
Crédit-bail immobilier	64 775	183 859	300 794	549 428
<b>Total crédit-bail</b>	<b>64 775</b>	<b>183 859</b>	<b>300 794</b>	<b>549 428</b>
<b>Total général</b>	<b>2 590 413</b>	<b>51 472 142</b>	<b>23 013 965</b>	<b>77 076 521</b>

## 3.2.5 Impôts différés

	2020	2019
Solde net d'impôts différés (compte 155900)	56 315	334 030



### 3.3 DETAILS DES COMPTES DE RESULTAT

#### 3.3.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

	2020	2019
Loyers	4 006 767	4 152 595
Refacturation TF	240 309	286 659
Provisions charges	492 646	587 769
Ventes immobilières	6 546 500	7 519 900
<b>Total</b>	<b>11 286 222</b>	<b>12 546 923</b>

#### 3.3.2 Résultat financier

<i>Charges financières</i>	2020	2019
<i>Agios sur découverts bancaires</i>	21 952	24 912
<i>Intérêts sur escompte effets</i>		
<i>Escomptes accordés</i>		
<i>Intérêts sur emprunts</i>	814 001	1 023 907
<i>Intérêts emprunts OBSA à payer</i>	992 145	647 052
<i>Provision des intérêts capitalisés sur emprunts OBSA</i>	1 885 169	1 735 740
<i>Intérêts compte courant débiteurs opérations MDB</i>	147 595	162 838
<i>Opérations bancaires couvertures taux</i>	3 790	2 780
<i>Frais financiers divers</i>	2 211	3 065
<b>Total charges</b>	<b>3 866 864</b>	<b>3 600 294</b>
<i>Produits financiers</i>		
<i>Revenus des comptes courants</i>	0	0
<i>Revenus de titres de participation</i>	0	0
<i>Produits financiers divers</i>	6 125	100 134
<b>Total produits</b>	<b>6 125</b>	<b>100 134</b>
<b>Total</b>	<b>-3 860 738</b>	<b>-3 500 160</b>



## 3.3.3 Résultat exceptionnel

<i>Charges exceptionnelles</i>	2020	2019
VNC actifs cédés	0	0
Autres charges exceptionnelles	1 025 559	4 012
Charges sur exercices antérieurs	0	7 231
Indemnités évictions	0	0
<b>Total charges</b>	<b>1 025 559</b>	<b>11 243</b>
<i>Produits exceptionnelles</i>	2020	2019
Autres produits exceptionnels	383 580	1 730
Produits sur exercices antérieurs	11 656	17 951
Indemnités reçus		
<b>Total produits</b>	<b>395 237</b>	<b>19 682</b>
<b>Total</b>	<b>-630 322</b>	<b>8 439</b>

Les autres charges exceptionnelles sont principalement liées à une perte exceptionnelle de 800 000 € sur une indemnité d'immobilisation versée dans le cadre d'un projet d'investissement. Le groupe s'était positionné en 2019, avant la crise du COVID, sur l'acquisition d'un portefeuille de magasins loués à l'enseigne ETAM. Compte tenu de la crise COVID et de la détérioration significative du marché immobilier sur cette typologie d'actifs entre la date de la promesse et la date de réitération, le groupe a préféré négocier en 2020, dans les meilleures conditions possibles, une indemnité de sortie du dossier plutôt que de finaliser une acquisition à fort risque compte tenu de l'évolution du marché immobilier.

Les autres produits exceptionnels sont principalement liés à des régularisations sur des provisions pour charges locatives surévaluées sur certains actifs pour les années passées.

## 3.3.4 Impôt sur les bénéfices

La SAS Commercial Investment group France, société mère est redevable du paiement de l'impôt sur les sociétés pour l'ensemble du groupe.

L'impôt différé de l'exercice a été calculé au taux de 28 %.

	2020	2019
Charges d'impôts exigibles	-256 390	190 332
Charges d'impôts différés	51 606	28 707
<b>Total</b>	<b>-204 784</b>	<b>219 039</b>



### 3.4 AUTRES INFORMATIONS

#### 3.4.1 Différence d'évaluation des éléments fongibles

Non applicable

#### 3.4.2 Engagements financiers hors bilan

Caution personnelle des associés et dirigeants	Montant total des cautions accordées par les associés à l'origine	Dont concernant les dirigeants
SAS Commercial Investment Group France	6 050 000	3 025 000
SAS Commercial Investment Group France	128 640	64 320
SCI 7 rue des Serruriers	200 000	100 000
SCI 3 Place du Corbeau	400 000	200 000
SCI 20 Grand Rue	200 000	100 000
SCI 34 rue du Faubourg National	200 000	100 000
SCI 27 rue des Frères	400 000	200 000
SCI 6 Place de l'homme de Fer	400 000	200 000
SCI 12 rue de vieux marché aux Poissons	1 000 000	500 000
SCI 5 rue Saint Martin	720 000	360 000
SCI 6 rue Kuhn	400 000	200 000
SARL RH Immeubles	326 400	163 200
SARL RH Properties	625 920	312 960
SARL RH Placements	826 148	413 074
SARL CIG DEVELOPMENT	4 422 000	2 211 000
61 Grand'Rue	1 292 000	646 000
<b>Total des engagements reçus à l'origine</b>	<b>17 591 108</b>	<b>8 795 554</b>

Les engagements reçus correspondent au montant à l'origine. Le montant actuel de ses engagements doit être ramené au montant de l'encours d'emprunt dû au 31.12.2020.



## 3.4.3 Dettes garanties par des sûretés réelles

Liste des emprunts hypothécaires		2020	2019
SCI rue de la Zorn	Crédit-Mutuel	267 165	278 835
SCI 1 Place Albert 1er	Crédit-Mutuel	70 448	74 357
SCI 7 Place Clément	HSBC	765 486	795 903
SCI 2 rue des Balayeurs	Crédit-Mutuel	91 300	96 134
SARL RH FINANCE	Crédit-Mutuel	159 649	649 185
SCI 13 rue de la Course	HSBC	576 736	599 653
SCI 60 Avenue des Vosges	HSBC	796 944	828 611
SARL RH FONCIERE	HSBC	275 168	288 279
SARL RH PROPERTIES	Caisse d'épargne	1 214 604	1 215 165
SARL RH PLACEMENTS	Société générale	472 688	493 397
SCI Stbg Développement	HSBC	922 778	959 444
SCI 19 route de Polygone	Banque populaire	0	457 137
SARL RH Immeubles	Banque populaire	529 537	1 212 027
SCI 7 rue des Serruriers	Crédit Mutuel	148 052	158 551
SCI 3 Place du Corbeau	Crédit-Mutuel	825 096	855 325
SCI 20 Grand Rue	Crédit-Mutuel	163 225	175 610
SCI 33 rue du fossé des Tanneurs	Crédit-Mutuel	0	84 883
SCI 34 rue du Faubourg National	Crédit-Mutuel	169 895	181 944
SCI 27 rue des Frères	Crédit-Mutuel	825 096	855 325
SCI 6 Place de l'homme de Fer	Crédit-Mutuel	331 761	351 356
SARL RH Group	BPI France	906 090	940 105
SCI 7 FAUBOURG DE France	Axa Banque	9 364 300	9 384 800
SCI 12 rue de vieux marché aux Poissons	Crédit-Mutuel	825 096	855 325
SCI 5 rue Saint Martin	Banque palatine	161 850	171 310
SCI 16 Saint Hélène	Société générale	206 545	217 519
SCI 6 rue Kuhn	Banque palatine	127 688	130 807
SCI FDC 25 Fbg de Pierre	CIC	228 493	237 209
SARL CIG DEVELOPMENT	Monte Paschi, BPI France, Axa Banque, banque Palatine, Caisse d'épargne Ile de France, Crédit agricole Alsace Vosges, Banque Populaire Lorraine Champagne, Caisse d'épargne côte d'Azur, Banque Cantonale de Genève, Kolb, My partner Bank, Caixa Geral de Depositos	47 007 115	38 353 869
SARL 61 Grand'Rue	Crédit Mutuel	2 470 280	2 962 431
SAS Commercial Investment Group France	Axa Banque	5 500 000	5 500 000
SAS Commercial Investment Group France	CIC	476 141	492 060
<b>Total des emprunts auprès des établissements de crédit</b>		<b>75 879 226</b>	<b>69 856 559</b>

## 3.4.4 Information en matière de crédit-bail

Les engagements de crédit-bail significatifs ont été constatés au bilan, comme précisé en



### 3.4.5 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.

### 3.4.6 Rémunération des dirigeants

Aucune rémunération n'est versé aux dirigeants du groupe.

### 3.4.7 Informations en matière d'instruments financiers

Les instruments financiers souscrits ont principalement pour objectifs de couvrir les risques de forte variation de taux sur les utilisations bancaires court-terme du Groupe.

Ainsi différentes formules ont été retenues :

- Echange de taux variable contre des taux fixes
- Encadrement de taux dans un tunnel (avec un maximum et un minimum)

Le récapitulatif des différents instruments financiers et leur valeur de marché sont reprises dans le tableau ci-dessous :

DATE DE MATURITE	DESCRIPTION OPERATION	DEVISE	NOMINAL	VALEUR DE MARCHÉ 2020
04.05.2023	CAP	EUR	1 150 000	- 2 521
20.02.2024	CAP	EUR	1 480 000	- 1 269
				- 3 790



## 3.4.8 Tableau de flux

	2020	2019
<b>Trésorerie à l'ouverture</b>	<b>7 252 950</b>	<b>7 054 301</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>		
Résultat net consolidé	178 347	866 919
Amortissements et provisions	2 639 138	2 527 302
Quote-part subvention viré au résultat non retraité	-1 730	-1 730
Plus-value de cession nette d'impôts		
Variation de l'impôt différé		
Autres		
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>2 815 755</b>	<b>3 392 491</b>
Variation du Besoin en Fonds de Roulement	-262 860	267 688
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE</b>	<b>2 552 895</b>	<b>3 660 179</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
Investissements incorporels	-25 000	-9 000
Investissements immobiliers	-12 751 889	-17 221 486
Investissements d'exploitation		
Cessions d'immobilisations	5 331 502	5 214 195
Variation des immobilisations financières	-14 515	-2 705
Cessions des immobilisations financières	214 316	47 062
Variation de périmètre		
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-7 245 586</b>	<b>-11 971 934</b>
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>		
Augmentation de capital et prime d'émission / de fusion		
Dividendes versés		
Autres variations liées aux capitaux propres/ apport actionnaires / obligations convertibles	0	5 000 000
Emission d'emprunts établissements de crédit	254 954	2 503 500
Emission d'emprunts crédits promoteurs	9 110 366	7 812 283
Remboursement d'emprunts établissements de crédit	-909 325	-2 249 978
Remboursement emprunts suite à une vente	-2 256 019	-4 139 281
Emission / Remboursement d'emprunts de crédit-bail	-68 634	-220 578
Remboursement d'emprunts de crédit-bail suite à un rachat	-1 298 481	-329 825
Variation des dettes financières diverses		
Caution locataire reçu/remboursé	104 029	134 283
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>4 936 890</b>	<b>8 510 404</b>
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>		
Trésorerie à la clôture	<b>7 497 149</b>	<b>7 252 950</b>



Dans le tableau des flux de trésorerie consolidé, la trésorerie est définie comme l'ensemble des liquidités du groupe en comptes courants bancaires, caisses et valeurs mobilières de placement, sous déduction des concours bancaires à court terme.

