RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2010 B 20960
Numéro SIREN : 418 507 596
Nom ou dénomination : PASCAL

Ce dépôt a été enregistré le 08/11/2017 sous le numéro de dépôt 112118



1711637401

DATE DEPOT :	2017-11-08
NUMERO DE DEPOT :	2017R112118
N° GESTION :	2010B20960
N° SIREN :	418507596
DENOMINATION :	PASCAL
ADRESSE :	47 avenue de l'Opéra 75002 Paris
DATE D'ACTE :	2017/11/08
TYPE D'ACTE :	ACTE SOUS SEING PRIVE
NATURE D'ACTE :	PROJET DE FUSION

A08/11/17QR

Greffe du Tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :
08 NOV. 2017
Sous le N° : 112118

16B20960

TRAITE DE FUSION PAR ABSORPTION

DE LA SOCIETE VICTOR HUGO

PAR LA SOCIETE PASCAL

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

PASCAL, société par actions simplifiée au capital de 7.270.010 EUR, dont le siège social est sis 47, avenue de l'Opéra, 75002 Paris – France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 418 507 596,

(ci-après dénommée « **PASCAL** » ou l'« **Absorbante** »)

D'UNE PART

ET :

VICTOR HUGO, société par actions simplifiée au capital de 1.867.500 EUR, dont le siège social est sis 47, avenue de l'Opéra, 75002 Paris – France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 419 400 437

(ci-après dénommée « **VICTOR HUGO** » ou l'« **Absorbée** »)

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées individuellement une « **Partie** » et collectivement les « **Parties** ».

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE :

Les motifs, buts et conditions de la fusion par voie d'absorption de l'Absorbée par l'Absorbante (la « **Fusion** ») s'analysent comme suit :

PASCAL détient l'intégralité du capital social de VICTOR HUGO.

Compte tenu des nombreux liens commerciaux et financiers qui unissent l'Absorbante et l'Absorbée, il est de l'intention des Parties, dans un souci de simplification et afin de permettre une rationalisation des procédures de gestion et une réduction des coûts de fonctionnement, de réunir en une seule entité juridique l'Absorbante et l'Absorbée.

Il est précisé que la Fusion sera soumise aux règles applicables aux fusions simplifiées prévues aux articles L. 236-1 et suivants du code de commerce et en particulier à l'article L. 236-11 du code de commerce, l'Absorbante détenant en permanence la totalité des actions représentant l'intégralité du capital de l'Absorbée depuis le dépôt au greffe du tribunal de commerce du présent projet de fusion et jusqu'à la réalisation de la Fusion.

1. SOCIETES PARTICIPANTES

1.1 Société Absorbante

PASCAL est une société par actions simplifiée au capital social de 7.270.010 EUR, divisé en 660.910 actions entièrement libérées.

PASCAL a pour objet, en France ou à l'étranger :

- La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location ou autrement de biens immobiliers acquis par la société et de tout titre de société ayant un objet similaire ;
- La participation de la société, par tous moyens dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ;
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension.

1.2 Société Absorbée

VICTOR HUGO est une société par actions simplifiée au capital social de 1.867.500 EUR, divisé en 122.500 actions entièrement libérées et dont la totalité est détenue par PASCAL.

VICTOR HUGO a pour objet, en France ou à l'étranger :

- La propriété, la gestion, l'exploitation par bail, la location ou autrement de biens immobiliers acquis par la société et de tout titre de société ayant un objet similaire ;
- La participation de la société, par tous moyens dans toutes opérations pouvant se rapporter à son objet par voie de création de sociétés nouvelles, de souscriptions ou d'achat de titres ou droits sociaux, de fusion ou autrement ;
- Et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes de nature à favoriser son développement ou son extension.

VICTOR HUGO n'a émis ni obligations ordinaires, convertibles ou échangeables ni certificats d'investissement ni autres valeurs mobilières composées.

2. APPORT ET DATE D'ARRETE DES COMPTES

VICTOR HUGO apporte à PASCAL qui l'accepte dans le cadre d'une fusion absorption et sous les garanties ordinaires de fait et de droit, tous les éléments (actif et passif) sans exception ni réserve qui constituent le patrimoine de VICTOR HUGO (l'« **Apport** »).

Dans la mesure où PASCAL détient l'intégralité du capital de VICTOR HUGO et conformément à l'article L. 236-3 II, 1° du code de commerce, aucune action nouvelle ne sera émise.

Conformément à l'article L. 236-11 du code de commerce, la Fusion ne sera pas soumise à l'approbation de l'assoeié unique de VICTOR HUGO et des associés de PASCAL. Nonobstant ce qui précède, la Fusion sera définitivement réalisée à l'expiration du délai légal d'opposition des créanciers.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de PASCAL ont été approuvés par l'assemblée générale annuelle du 25 avril 2017.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de VICTOR HUGO ont été approuvés par l'assemblée générale annuelle du 25 avril 2017.

Les Parties ont choisi de réaliser l'Apport sur la base :

- des comptes sociaux annuels de l'Absorbante arrêtés au 31 décembre 2016 figurant en **Annexe 1** ;
- des comptes sociaux annuels de l'Absorbée arrêtés au 31 décembre 2016 figurant en **Annexe 2** ; et
- d'un état comptable intérimaire de l'Absorbante arrêté au 30 septembre 2017 figurant en **Annexe 3** ; et
- d'un état comptable intérimaire de l'Absorbée arrêté au 30 septembre 2017 figurant en **Annexe 4**.

Le patrimoine de l'Absorbée sera transmis à l'Absorbante dans l'état où il se trouvera à la date de réalisation de la Fusion. Il en résulte que toutes les opérations actives et passives dont les biens et droits ainsi apportés auront pu faire l'objet entre le 31 décembre 2016 inclus et la date de réalisation définitive de la Fusion seront considérées de plein droit comme ayant été faites pour le compte exclusif de l'Absorbante.

A ce titre, l'intégralité des biens et droits immobiliers détenus par l'Absorbée (en ce compris un immeuble situé 1 avenue Edouard Belin à 92500 Rueil-Malmaison, les baux conclus par l'Absorbée en qualité de bailleur et les hypothèques consenties par cette dernière) sera transmise à l'Absorbante dans l'état où ces biens et droits immobiliers se trouveront à la date de réalisation de la Fusion.

La Fusion sera rétroactive au plan comptable, conformément à l'article L. 236-4, 2° du Code de commerce, au 1er janvier 2017.

L'Apport sera réalisé à la valeur nette comptable telle qu'elle figure dans les comptes de VICTOR HUGO à la date d'effet comptable de la Fusion.

3. ELEMENTS D'ACTIF ET DE PASSIF APPORTES

3.1 Désignation et estimation des éléments de l'actif

L'actif de la société VICTOR HUGO comprenait au 31 décembre 2016 les biens et droits ci-après désignés :

3.1.1. Actif immobilisé

A) Des immobilisations incorporelles

En Euros	*Brut*	*Amort./Prov.*	*Net*
- Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0
- Fonds commercial	0	0	0
- Autres immobilisations incorporelles	0	0	0

L'ensemble des éléments incorporels ci-dessus étant apporté pour **0 EUR.**

B) Des immobilisations corporelles

En Euros	*Brut*	*Amort./Prov.*	*Net*
- Terrains	12.200.228	0	12.200.228
- Constructions	28.264.339	1.856.818	26.407.521
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0
- Autres immobilisations corporelles	0	0	0
- Immobilisations en cours	1.079.291	0	1.079.291

L'ensemble des éléments corporels ci-dessus étant apporté pour **39.687.040 EUR**

C) Des immobilisations financières

En Euros	*Brut*	*Amort./Prov.*	*Net*
Autres immobilisations financières	0	0	0

L'ensemble des éléments financiers ci-dessus étant apporté pour **0 EUR.**

3.1.2. Actif circulant

En Euros	*Brut*	*Amort./Prov.*	*Net*
A – Stocks			
- Matières premières, approvisionnements	0	0	0
- Encours de production de biens	0	0	0
- Produits intermédiaires et finis	0	0	0
- Marchandises	0	0	0
- Avances et acomptes versés sur commandes	12.000	0	12.000
B – Créances			
- Clients et comptes rattachés	1.120.028	0	1.120.028
- Autres créances	7.746.458	0	7.746.458
C – Divers			
- Disponibilités	1.041.353	0	1.041.353
D – Comptes de régularisation			
- Charges constatées d'avance	62.664	0	62.664
- Ecart de conversion actif	0	0	0

L'ensemble des actifs circulants étant apporté pour **9.982.502 EUR.**

Le montant total des éléments d'actif de VICTOR HUGO, dont la transmission à PASCAL est prévue, est de 49.669.542 EUR.

3.2 Passif dont la transmission est prévue

Le passif dont la transmission est prévue avec effet au 1er janvier 2017, comprend le passif exigible tel qu'il ressort du bilan au 31 décembre 2016, à savoir :

Des provisions pour risques et charges pour ..... **0 EUR**

Des emprunts et dettes auprès des établissements de crédit pour..... **30.084.928 EUR**

Des emprunts et dettes financières diverses pour ..... **802.611 EUR**

Des dettes fournisseurs et comptes rattachés pour..... **426.820 EUR**

Des dettes fiscales et sociales pour ..... **3.296.403 EUR**

Des dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour ..... **0 EUR**

Des autres dettes pour ..... **260.563 EUR**

Des produits constatés d'avance pour ..... **905.391 EUR**

Le montant total des éléments de passif de VICTOR IIUGO, dont la transmission à PASCAL est prévue, est 35.776.715 EUR.

SOIT UN ACTIF NET TRANSMIS ESTIME A 13.892.827 EUR.

3.3 Montant prévu du boni de fusion

La différence entre :

(i) la valeur de l'actif net transmis par VICTOR HUGO à PASCAL, soit 13.892.827 EUR,
et
(ii) la valeur nette comptable des actions de VICTOR HUGO dans les comptes annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2016 de PASCAL, soit 12.343.036 EUR,

constitue un boni de fusion devant s'élever à un montant total de 1.549.791 EUR.

4. DISSOLUTION DE L'ABSORBEE

Il est rappelé que, du fait de la réalisation de la Fusion, l'Absorbée se trouvera dissoute de plein droit à l'issue du délai légal d'opposition des créanciers. La dissolution de l'Absorbée ne sera pas suivie d'une liquidation.

5. FISCALITE

5.1 Dispositions générales

Les Parties s'engagent à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur, en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres impositions ou taxes résultant de la réalisation définitive de la Fusion, dans le cadre de ce qui sera stipulé ci-après.

5.2 Impôt sur les sociétés

Les Parties conviennent de donner un effet rétroactif à la Fusion, qui aura pour date d'effet le 1er janvier 2017. En conséquence, les résultats bénéficiaires ou déficitaires réalisés depuis cette date par l'exploitation de l'Absorbée seront englobés dans le résultat imposable de l'Absorbante.

Après avoir rappelé que l'Absorbée et l'Absorbante sont des sociétés de droit français ayant toutes deux opté pour le régime SIIC visé à l'article 208 C du Code général des impôts (le « **CGI** »), les Parties déclarent soumettre la présente fusion au régime fiscal de faveur prévu aux articles 210 A et suivants du CGI, conformément aux dispositions de l'article 208 C *bis* du CGI.

En conséquence, l'Absorbante s'engage à respecter les prescriptions suivantes :

a) reprendre à son passif (i) d'une part, les provisions dont l'imposition est différée et qui ne deviendront pas sans objet du fait de la fusion stipulée à la présente; (ii) d'autre part, la réserve spéciale où l'Absorbée a porté les plus-values à long terme soumises antérieurement au taux réduit de 10 %, de 15 %, de 18 %, de 19 % ou de 25 % ainsi que la réserve où ont été portées les provisions pour fluctuation des cours ;

b) se substituer à l'Absorbée, le cas échéant, pour la réintégration des résultats dont l'imposition avait été différée chez cette dernière ;

c) calculer les plus-values réalisées à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables qui lui sont apportées d'après la valeur qu'elles avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Absorbée ;

d) réintégrer dans ses bénéfices imposables, suivant les modalités et conditions prévues à l'article 210 A-3-d du CGI, les plus-values dégagées lors de l'apport par l'Absorbée de ses biens amortissables, et, en cas de cession ultérieure d'un de ces biens, constater l'imposition immédiate de la fraction de la plus-value afférente à ce bien qui n'aurait pas encore été réintégrée ;

e) inscrire à son bilan les éléments, autres que les immobilisations, pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Absorbée. A défaut, l'Absorbante doit comprendre dans le résultat de l'exercice au cours duquel intervient l'opération le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures de l'Absorbée ;

f) se substituer à l'Absorbée pour réaliser les obligations de distribution prévues du deuxième au quatrième alinéas du II de l'article 208 C du CGI.

De plus, l'Absorbante s'engage, aux termes du présent traité, à respecter les engagements de l'Absorbée en ce qui concerne les actifs apportés et à reprendre le bénéfice et/ou la charge de tous engagements d'ordre fiscal ou ayant une finalité d'ordre fiscal qui auraient pu être antérieurement souscrits par l'Absorbée à l'occasion d'opérations antérieures, notamment de transmissions de patrimoine ou apports partiels d'actifs soumis au régime des fusions, ayant bénéficié d'un régime fiscal particulier en matière de droits d'enregistrement, d'impôt sur les sociétés ou de taxe sur le chiffre d'affaires.

L'ensemble des apports étant transcrits sur la base de leur valeur nette comptable, l'Absorbante s'engage à reprendre à son bilan les écritures

comptables de l'Absorbée (valeur d'origine, amortissements et dépréciations) et continuera de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures de l'Absorbée, conformément à la doctrine administrative (BOI-IS-FUS-30-20-20120912).

5.3 Droits d'enregistrement

Pour la perception des droits d'enregistrement, l'Absorbante et l'Absorbée déclarent être des sociétés françaises, soumises à l'impôt sur les sociétés.

L'opération donnera lieu au paiement :

(i) d'un droit d'enregistrement au montant fixe de 500 € en application de l'article 816, I, 1° du CGI, ainsi que

(ii) de la contribution de sécurité immobilière pour un montant de 47.669 €, par application du taux de 0,1% à une valeur de l'immeuble de 47.669.000 €.

5.4 Taxe sur la valeur ajoutée

L'Absorbante et l'Absorbée constatent que la fusion emporte apport en société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 *bis* du CGI. Par conséquent les apports d'immeubles, de biens meubles incorporels, de biens mobiliers d'investissements et de marchandises sont dispensés de TVA.

En contrepartie, l'Absorbante, qui continue la personne de l'Absorbée, s'engage à soumettre à la TVA les cessions ultérieures des biens en cause et à procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues à l'article 207 de l'annexe II au Code général des impôts telles qu'elles auraient été exigibles si l'Absorbée avait continué à utiliser ces biens.

Conformément aux dispositions de l'article 287-5-c du Code général des impôts, le montant total hors taxes de l'apport sera reporté sur les déclarations de chiffre d'affaires, au titre de la période au cours de laquelle la fusion prendra juridiquement effet, de l'Absorbante et de l'Absorbée, en ligne 05 « Autres opérations non imposables ».

Enfin, l'Absorbante pourra bénéficier, en application du Bulletin Officiel des Finances Publiques (BOI-TVA-DED-60-20-10-20160302), du transfert de l'éventuel crédit de TVA détenue par l'Absorbée au jour de sa disparition juridique. A cet effet, l'Absorbante adressera au service des impôts dont elle relève une déclaration en double exemplaire, mentionnant le montant du crédit de TVA transféré à l'Absorbante dans le cadre de la présente fusion.

5.5 Autres taxes et crédits d'impôts

L'Absorbante déclare qu'elle se substituera de plein droit à l'Absorbée pour tous les droits et obligations de l'Absorbée concernant les autres taxes liées à l'activité apportée qui n'auraient pas fait l'objet d'une mention expresse dans le présent Traité.

5.6 Obligations déclaratives

L'Absorbante s'engage expressément :

- à déposer une déclaration de cessation d'activité en matière de TVA au nom et pour le compte de l'Absorbée dans un délai de trente (30) jours à compter de la première publication de la fusion dans un journal d'annonces légales;

- à déposer une déclaration de cessation d'activité en matière d'impôts sur les sociétés au nom et pour le compte de l'Absorbée dans un délai de quarante-cinq (45) jours à compter de la première publication de la fusion dans un journal d'annonces légales ;

- à déposer une déclaration de résultats au nom et pour le compte de l'Absorbée dans un délai de soixante (60) jours à compter de la première publication de la fusion dans un journal d'annonces légales ;

- à joindre aux déclarations de résultats de l'Absorbante et de l'Absorbée, l'état de suivi des valeurs fiscales prévu à l'article 54 *septies* I du CGI ;

- en ce qui concerne l'Absorbante, à tenir le registre spécial des plus-values prévu par l'article 54 *septies* II du CGI.

6. PUBLICITE FONCIERE

6.1 Origine de propriété

L'origine de propriété des biens immobiliers, dépendant de l'ensemble immobilier complexe situé à RUEIL-MALMAISON (Hauts-de-Seine), dans le périmètre de la ZAC RUEIL 2000, cadastré section AV n° 529, dont l'Absorbée est propriétaire sera établie par un acte qui sera dressé par un des notaires exerçant auprès de l'Etude Lasaygues & Associés sise 142 boulevard Haussmann, 75008 Paris (le « **Notaire** »).

6.2 Dépôt au rang des minutes

Les Parties s'obligent à déposer,

- le procès-verbal de la société absorbante constatant le caractère définitif du Traité de Fusion, auquel sera annexé le Traité de Fusion avec annexes, et

- toutes autres pièces utiles liées à la Fusion, dont les documents justifiant de la réalisation des formalités afférentes à la Fusion (notamment auprès du greffe du Tribunal de Commerce),

au rang des minutes du Notaire, avec reconnaissance d'écritures et de signatures, afin de lui conférer l'authenticité nécessaire pour les besoins de la publicité foncière (l' « **Acte de Dépôt** »).

En outre, les Parties confèrent, tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dans lequel exerce le Notaire à l'effet de faire dresser et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou réitératifs de l'Acte de Dépôt pour mettre celui-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux et ceux relatifs aux sociétés, et pour établir, au besoin, toute origine de propriété rectificative complémentaire.

A cet effet, et en application des dispositions de l'article 1161 du Code civil, les Parties reconnaissent et acceptent qu'un même clerc de l'office notarial dans lequel exerce le Notaire représente la Société Absorbante et la Société Absorbée dans cette hypothèse.

7. FORMALITES - FRAIS ET DROITS

Le présent projet de fusion sera publié conformément à la loi de sorte à faire courir le délai accordé aux créanciers pour former opposition à la suite de cette publicité.

Les frais, droits et honoraires afférents à la Fusion, ainsi que ceux afférents à l'Acte de Dépôt, seront supportés par l'Absorbante. Pour l'exécution des présentes et des actes qui en seront la suite ou la conséquence, les parties font respectivement élection de domicile au siège social de l'Absorbante.

Les Parties reconnaissent et acceptent, en application des dispositions de l'article 1161 du Code civil, que leurs représentants légaux respectifs autorisés à agir en leur nom et pour leur compte aux fins de la conclusion du présent Traité de Fusion et des documents y afférents, soient susceptibles d'agir en qualité de représentants d'autres parties (en ce compris d'autres sociétés du groupe), dans le cadre de la conclusion desdits documents.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour effectuer tous dépôts, mentions ou publications où besoin sera et notamment en vue du dépôt au greffe du tribunal de commerce compétent.

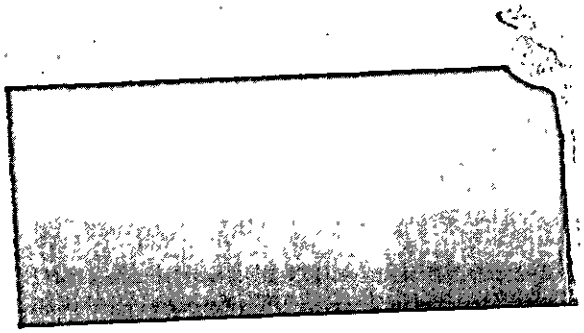
En cours entre
Procédure relevant
exclusivement
de l'article 2 de
la Convention Paris

Fait à Paris, en sept (7) exemplaires, le 8 novembre 2017

PASCAL
représentée par M. Fabrice Tillette de Clermont-Tonnerre, Président

VICTOR HUGO
représentée par M. Fabrice Tillette de Clermont-Tonnerre, Président

les parties, les
ir ASSEMBLACT
substitution ou
ment signées à



Documents financiers

PASCAL

47 Avenue de l'opera 75002 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2016



pwc

Sommaire

Rapport de l'expert-comptable	**5**
Comptes annuels	**7**
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Règles et méthodes comptables	14
Informations relatives au bilan	17
Informations relatives au compte de résultat	24
Autres informations	25
Informations PwC	**26**

pwc

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

Madame, Monsieur,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de PASCAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu; ils se caractérisent par les données suivantes :

– Total du bilan :	42 479 027,40 €
– Chiffre d'affaires :	1 244 959,26 €
– Résultat net comptable :	-3 487 752,56 €

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

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

- La vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immobilisations à la date de clôture
- Les travaux confiés à votre administrateur de biens (établissement des quittances, suivi des comptes individuels des locataires et la reddition de comptes). Nous n'avons donc effectué que des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur ces postes. Sur la base de nos travaux, et sous réserve de l'incidence des observations décrites dans le paragraphe ci-dessus, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly–sur–Seine
Le 9 mars 2017

Pascale Tomelka
Expett–Comptable Associée

PricewaterhouseCoopers Entreprises, 63 Rue de Villiers,
92208 Neuilly–sur–Seine – Tél. : 01.56.57.55.00, Fax : 01.56.57.57.58, pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris-Ile-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société à responsabilité limitée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 827. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 827 00404. Code APE 6920 Z. Bureaux : Amiens, Bordeaux, Bourg-en-Bresse, Cognac, Dijon, Grenoble, Lille, Limoges, Lyon, Marseille, Metz, Montpellier, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Pau, Quimper, Rennes, Saint-Quentin, Strasbourg, Toulouse.

Comptes annuels

pwc

Bilan PASCAL

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/16	Net au 31/12/15
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	8 895 773	1 218 087	7 677 686	8 895 773
Constructions	20 612 980	1 357 152	19 255 827	20 469 036
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	1 046 487		1 046 487	258 885
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	12 343 036		12 343 036	12 343 036
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**42 898 275**	**2 575 239**	**40 323 036**	**41 966 730**
Stocks et en-cours				
Matiéres premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	551 090		551 090	34 578
Autres créances	1 329 605		1 329 605	1 064 467
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	268 470		268 470	127 434
Charges constatées d'avance	6 827		6 827	
ACTIF CIRCULANT	**2 155 991**		**2 155 991**	**1 226 478**
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**45 054 267**	**2 575 239**	**42 479 027**	**43 193 208**

Bilan PASCAL

	Notes 31/12/16	Notes 31/12/15
PASSIF		
Capital		
Capital	7 270 010	7 270 010
dont versé	**7 270 010**	**7 270 010**
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence	15 879 934	15 879 934
Réserves		
Réserve légale	77 000	77 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-31 670 536	-31 603 559
Résultat		
Résultat de l'exercice	**-3 487 753**	**-66 977**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	2 447 026	2 447 026
CAPITAUX PROPRES	**-9 484 319**	**-5 996 566**
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 305 619	24 015 692
Emprunts et dettes financières diverses	25 360 435	23 235 834
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	412 317	266 774
Dettes fiscales et sociales	1 256 684	1 574 580
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		23 784
Autres dettes	345 436	73 109
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	282 854	
DETTES	**51 963 346**	**49 189 774**
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	**42 479 027**	**43 193 208**

Compte de résultat PASCAL

	du 01/01/16 au 31/12/16 12mois	déc-2015 (12-31)
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	1 244 959	36 500
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**1 244 959**	**36 500**
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amorts) transferts de charges		
Autres produits	7 954	
Total des produits d'exploitation	**1 252 913**	**36 500**
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	754 933	40 264
Impôts, taxes et versements assimilés	309 712	7 089
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 328 271	28 882
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	1 218 087	
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	2 433	164
Total des charges d'exploitation	**3 613 435**	**76 399**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**-2 360 522**	**-39 898**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations		
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés		
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change	12	
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	**12**	
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	1 126 800	27 079
Différences négatives de change	443	
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	**1 127 243**	**27 079**
RESULTAT FINANCIER	**-1 127 231**	**-27 079**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**-3 487 753**	**-66 977**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		

Compte de résultat PASCAL

	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois	déc. 2015 (2053)
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**1 252 926**	**36 500**
TOTAL DES CHARGES	**4 740 678**	**103 477**
BENEFICE OU PERTE	**-3 487 753**	**-66 977**

Annexe PASCAL

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques			x
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations			x
- Frais d'établissement			x
- Frais de recherche et de développement			x
- Fonds commercial			x
- Charges financières incluses dans le coût de production			x
- Immobilisations en cours de production			x
- Approche par composant			x
- Tableau de réévaluation des immobilisations			x
- Estimation du portefeuille de TIAP			x
- Liste des filiales et participations			x
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours			x
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant			x
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées	x		
- Eléments fongibles de l'actif circulant			x
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits			x
- Valeurs mobilières de placement			x
- Dépréciation des actifs			x
- Dépréciation des stocks			x
- Dépréciation des créances			x
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement			x
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires			x
- Obligations convertibles échangeables			x
- Actions propres			x
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent			x
- Tableau de variation des capitaux propres			x
- Provisions réglementées	x		
- Provisions			x
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles	x		
- Passifs sans évaluation fiable			x
- Primes de remboursement d'emprunts			x
- Ecarts de conversion sur créances et dettes			x
- Clause de réserve de propriété			x
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce			x
- Règlement des difficultés des entreprises			x
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		

Annexe PASCAL

	Applicable	N/A	NS
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes	x		
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	x		
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allégements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impots sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux	x		
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables PASCAL

Désignation de la société : PASCAL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 42 479 027 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 3 487 753 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2016 au 31 décembre 2016.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Par rapport à l'exercice précédent, il n'a été procédé à aucun changement de méthodes comptables.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux réglements CRC n°2004–06 et n°2002–10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui–ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2016 sont essentiellement décrits ci–dessous :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements, sont détaillées dans la partie "Informations relatives au bilan".
Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation prévue.
Les durées d'utilisation sont les suivantes :

* Constructions : 40 ans

* Systèmes éléctriques : 10 ans

* Installations techniques : 5 ans

Règles et méthodes comptables PASCAL

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Coût d'entrée des participations

Les participations, dont les variations sont détaillées en partie "Informations relatives au bilan", figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

Les frais d'acquisition de titres, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes), sont incorporés au coût d'acquisition des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire afin de bénéficier d'une déduction fiscale.

Cet amortissement dérogatoire donne lieu à la comptabilisation d'une dotation annuelle, classée en résultat exceptionnel, à hauteur de 1/5ème (calculé prorata temporis) du montant total des frais d'acquisition.
La société constitue ainsi une provision réglementée qui ne sera reprise que lors de la sortie des titres.

Dépréciation des participations

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.
Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes. Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Créances

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

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

Règles et méthodes comptables PASCAL

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Informations relatives au bilan PASCAL

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	8 895 773			8 895 773
- Constructions sur sol propre	20 497 918	115 062		20 612 980
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	258 885	787 602		1 046 487
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**29 652 575**	**902 664**		**30 555 239**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	12 343 036			12 343 036
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	**12 343 036**			**12 343 036**
ACTIF IMMOBILISE	**41 995 612**	**902 664**		**42 898 275**

Immobilisations corporelles

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées dans la partie "Autres informations" en section "Dettes garanties par des sûretés réelles".

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2016. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, une dépréciation a été constatée.

Informations relatives au bilan PASCAL

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions cortie reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	28 882	1 328 271		1 357 152
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	**28 882**	**1 328 271**		**1 357 152**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	**28 882**	**1 328 271**		**1 357 152**

Informations relatives au bilan PASCAL

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
[illegible]lients douteux ou litigieux			
[illegible]utres créances clients	551 090	551 090	
[illegible]réances de titres prêtés ou remis en garantie			
[illegible]ersonnel et comptes rattachés			
[illegible]écurité Sociale et autres org. sociaux			
[illegible]tat et autres collectivités publiques			
Impots sur les bénéfices	299 021	299 021	
Taxe sur la valeur ajoutée	71 818	71 818	
Autres impots, taxe et assimilé			
Divers			
[illegible]roupe et associés			
Débiteurs divers	958 766	958 766	
Charges constatées d'avance	6 827	6 827	
Total	**1 887 522**	**1 887 522**	

Prêts accordés en cours d'exercice
Prêts récupérés en cours d'exercice
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.

Informations relatives au bilan PASCAL

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	250 336
Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	111 845
Banque - Intérets courus à payer	7 332
ICNE C/C SAS AXE	378 583
Clients - RRR à accorder	24 205
Total	**772 302**

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	409
Total	**409**

Capitaux propres

Composition du capital

Capital d'un montant de 7 270 010,00 euros décomposé en 660 910 titres d'une valeur nominale de 11,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	660 910	11,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	660 910	11,00

Informations relatives au bilan PASCAL

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	2 447 026			2 447 026
Implantations à l'étranger				
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	**2 447 026**			**2 447 026**

Les amortissements dérogatoires de 2 447 026 euros correspondent à l'étalement de la charge fiscale des frais d'acquisition des titres de participation de la société Victor Hugo SAS.

Provisions

Ventilation des dotations/reprises des provisions et des dépréciations

	Dotations	Reprises
Exploitation	1 218 087	
Financières		
Exceptionnelles		

Informations relatives au bilan PASCAL

Dettes

Echéances des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	24 305 619	380 864	1 308 434	22 616 322
Emprunts et dettes financières diverses	256 329	1		256 328
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	412 317	412 317		
Dettes fiscales et sociales	1 256 684	1 256 684		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	25 104 106	25 104 106		
Autres dettes	345 436	345 436		
Produits constatés d'avance	282 854	282 854		
Total	**51 963 346**	**27 782 263**	**1 308 434**	**22 872 650**

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés sur l'exercice
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Le détail des engagements donnés en garantie des "emprunts et dettes auprès des établissements de crédit" figurent dans la partie "Autres informations".

Les dépôts de garanties versés par les locataires figurant dans le poste "Emprunts et dettes financières diverses", soit 256 328 euros ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

Informations relatives au bilan PASCAL

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeurs des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	24 000 000		
Emprunts et dettes financières diverses			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total	**24 000 000**		

Comptes de Régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	6 827		
Total	**6 827**		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Produits constatés d avance	282 854		
Total	**282 854**		

Informations relatives au compte de résultat PASCAL

INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 6 000 euros

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 519 588 euros

Autres informations PASCAL

Dettes garanties par des sûretés réelles et clauses de remboursement anticipé

La convention de crédit signée entre la SAS Pascal, la SAS Victor Hugo, la SCI Patrimonia Nanterre, la SAS Axe et Deutsche Pfandbreifbank AG pour un montant maximum de 91.9 millions d'euros (dont 26 millions d'euros affectés à la SAS Pascal) prévoit notamment :

– Des sûretés réelles:
* Sûretés Hypothécaires
* Nantissements de comptes–titres
* Cessions de créances
* Délégations d'assurances
* Nantissements de comptes bancaires
* Nantissements de créances emprunteurs
* Nantissements de parts emprunteurs
* Nantussement de créances associés
* Gage–Espèce
* Cautionnement représentant des Emprunteurs
* Affectation du produit des sûretés

– Des clauses de remboursement anticipé obligatoires:
* En cas de cession d'un immeuble ou des titres d'un emprunteur
* En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble
* [illegible] cas de sinistre affectant un immeuble
* [illegible] cas d'expropriation ou de réquisition de l'un quelconque des Immeubles
* [illegible] cas de non–respect d'un ratio financier (ratios LTV, ICR et DSCR)
* [illegible] cas de changement de contrôle
* [illegible] cas de manquement réglementaire

PwC développe en France des missions d'audit, d'expertise comptable et de conseil créatrices de valeur pour ses clients, en privilégiant des approches sectorielles.

Nos équipes accompagnent PME et entreprises patrimoniales au travers de missions d'expertise comptable, de consolidation des comptes, de conseil au dirigeant, de gestion déléguée des services comptables et financiers, de contrôle de gestion. Présent dans 24 bureaux à travers la France, PwC a fait le choix de la proximité pour une meilleure connaissance des réalités économiques locales et, par conséquent, une place de choix auprès des décideurs.

Plus de 161 000 personnes dans 154 pays à travers le réseau PwC partagent idées, expertises et perspectives innovantes pour apporter des solutions et des conseils adaptés.

Les entités françaises membres de PwC rassemblent 4 000 personnes dans 24 bureaux.

« PwC » fait référence au réseau PwC et ou à une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'information, rendez-vous sur le site www.pwc.com/structure

Amiens
14, boulevard Alsace-Lorraine
BP 31724
80017 Amiens Cedex 1
Tél. 03 22 91 30 00

Bordeaux
179, cours du Médoc
CS 30008
33070 Bordeaux Cedex
Tél. 05 57 10 08 00

Bourg-en-Bresse
5, boulevard Paul Valéry
BP 142
01004 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 21 18 54

Cognac
4, rue de Segonzac
CS 40254
16112 Cognac Cedex
Tél. 05 45 82 52 00

Dijon
Les Blasons du Château
11E, boulevard Rembrandt
BP 57024
21070 Dijon Cedex
Tél. 03 80 28 07 28

Grenoble
2, square Roger Genin
BP 416
38017 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 84 33 50

Lille
Bâtiment ONIX
594, avenue Willy Brandt
59777 Euralille
Tél. 03 28 36 24 80

Limoges
20, rue Banc Léger
87000 Limoges
Tél. 05 55 34 19 05

Lyon
20, rue Garibaldi
69451 Lyon Cedex 06
Tél. 04 78 17 81 78

Marseille
Les Docks - Atrium 10-1
10, place de la Joliette
BP 81525
13567 Marseille Cedex 02
Tél. 04 91 99 30 00

Metz
Metz Technopôle
3, rue Thomas Edison
57070 Metz
Tél. 03 87 18 40 60

Montpellier
650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 84 84

Monaco
Immeuble le Mercator
7, rue de l'Industrie
98000 Monaco
Tél. +3 77 92 05 71 00

Nantes
34, place Viarme
Espace Viarme
BP 90928
44009 Nantes
Tél. 02 51 84 36 36

Nice
immeuble Nice Plaza
455, promenade des Anglais
BP 93130
06203 Nice Cedex 3
Tél. 04 93 37 20 20

Paris
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
Cedex
Tél. 01 56 57 53 13

Pau
Cité Multimédia
4, rue Thomas Edison
BP 7501
64075 Pau Cedex
Tél. 05 59 14 24 34

Poitiers
14, boulevard du Maréchal
de Lattre de Tassigny
86000 Poitiers
Tél. 05 49 88 17 29

Quimper
9, rue du Président Sadate
CS 82031
29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 31 03

Rennes
40, boulevard de La Tour d'Auvergne
CS 64008
35040 Rennes Cedex
Tél. 02 99 23 17 17

Rouen
Parc de la Vatine
20, rue Raymond Aron
76130 Mont Saint-Aignan
Tél. 02 35 59 00 85

Saint-Quentin
Les Jardins de l'Hôtel-Dieu
6, place Arnaud Bisson
BP 49
02101 Saint-Quentin Cedex
Tél. 03 23 06 28 00

Strasbourg
Centre d'Affaires Urbania
230, avenue de Colmar
CS 90240
67 089 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 45 55 50

Toulouse
immeuble le Sully
1, place Occitane
BP 28036
31 080 Toulouse Cedex 06
Tél. 05 62 27 57 57

Documents financiers

Victor Hugo

47 Avenue de l'opéra 75002 Paris

Exercice clos le 31 décembre 2016



pwc

Sommaire

Rapport de l'expert-comptable	**5**
Comptes annuels	**7**
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Faits caractéristiques	14
Règles et méthodes comptables	15
Informations relatives au bilan	17
Informations relatives au compte de résultat	25
Autres informations	26
Informations PwC	**28**

pwc

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

ATTESTATION

Madame, Monsieur,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de Victor Hugo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016, qui se caractérisent par les données suivantes :

– Total du bilan :	49 669 542,20 €
– Chiffre d'affaires :	3 578 451,71 €
– Résultat net comptable :	1 189,63 €

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

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

– La vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immobilisations à la date de clôture
– Les travaux confiés à votre administrateur de biens (établissement des quittances, suivi des comptes individuels des locataires et la reddition de comptes). Nous n'avons donc effectué que des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur ces postes.

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

Fait à Neuilly–sur–Seine
Le 6 mars 2017

Pascale Tomelka
Expert–Comptable Associée

PricewaterhouseCoopers Entreprises, 63 Rue de Villiers,
92208 Neuilly–sur–Seine – Tél. : 01.56.57.55.00, Fax : 01.56.57.57.58, pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris-Ile-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société é responsabilité limitée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 627. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 627 00404. Code APE 6920 Z. Bureaux : Amiens, Bordeaux, Bourg-en-Bresse, Cognac, Dijon, Grenoble, Lille, Limoges, Lyon, Marseille, Metz, Montpellier, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Pau, Quimper, Rennes, Saint-Quentin, Strasbourg, Toulouse.

Comptes annuels

pwc

Bilan Victor Hugo

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/16	Net au 31/12/15
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	12 200 228		12 200 228	12 200 228
Constructions	28 264 339	1 856 818	26 407 521	28 224 514
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	1 079 291		1 079 291	202 859
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**41 543 858**	**1 856 818**	**39 687 040**	**40 627 600**
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés	**12 000**		**12 000**	
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	1 120 028		1 120 028	100 912
Autres créances	7 746 458		7 746 458	7 620 914
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	1 041 353		1 041 353	425 987
Charges constatées d'avance	62 664		62 664	60 359
ACTIF CIRCULANT	**9 982 502**		**9 982 502**	**8 208 172**
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**51 526 360**	**1 856 818**	**49 669 542**	**48 835 772**

Bilan Victor Hugo

	Net au 31/12/16	Net au 31/12/15
PASSIF		
Capital		
Capital	1 867 500	1 867 500
dont versé	**1 867 500**	**1 867 500**
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence	19 344 792	19 344 792
Réserves		
Réserve légale	186 751	186 751
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-7 507 405	-7 470 490
Résultat		
Résultat de l'exercice	**1 190**	**-36 915**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**13 892 827**	**13 891 638**
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 084 928	29 368 605
Emprunts et dettes financières diverses	802 611	849 507
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	426 820	456 989
Dettes fiscales et sociales	3 296 403	4 088 874
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		167 298
Autres dettes	260 563	2 889
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	905 391	9 973
DETTES	**35 776 715**	**34 944 135**
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	**49 669 542**	**48 835 772**

Compte de résultat Victor Hugo

	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois	déc-2015 (24-31)
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	3 578 452	76 383
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**3 578 452**	**76 383**
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amorts) transferts de charges		
Autres produits	2 892	
Total des produits d'exploitation	**3 581 343**	**76 383**
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	719 852	48 160
Impôts, taxes et versements assimilés	441 060	9 964
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 816 993	39 825
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	124	
Total des charges d'exploitation	**2 978 030**	**97 948**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**603 314**	**-21 565**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations		
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	144 075	3 255
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change	26	
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	**144 101**	**3 255**
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	745 753	18 605
Différences négatives de change	473	
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	**746 225**	**18 605**
RESULTAT FINANCIER	**-602 124**	**-15 350**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**1 190**	**-36 915**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		

Compte de résultat Victor Hugo

	du 01/01/16 au 31/12/16 (12 mois)	déc. 2015 (12 mois)
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**3 725 445**	**79 639**
TOTAL DES CHARGES	**3 724 255**	**116 553**
BENEFICE OU PERTE	**1 190**	**-36 915**

Annexe Victor Hugo

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques	x		
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations		x	
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles	x		
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecarts de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		

Annexe Victor Hugo

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes	x		
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financiéres		x	
- Charges et produits financiers concemant les entreprises liées			x
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- [redacted]ccroissements et allégements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- [redacted]npots sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- [redacted]cidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
A[redacted]TRES INFORMATIONS			
- [redacted]dentité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- [redacted]vénements postérieurs à la clôture	x		
- [redacted]formations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- [redacted]ffectifs		x	
- [redacted]roit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq demiers exercices		x	

FAITS CARACTERISTIQUES

Autres éléments significatifs

Il n'y a pas eu d'évenements significatifs au cours de l'année.

Règles et méthodes comptables Victor Hugo

Désignation de la société : Victor Hugo

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016, dont le total est de 49 669 542 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 190 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2016 au 31 décembre 2016.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Changement de règles et méthodes comptables

Par rapport à l'exercice précédent, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Règles générales

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Par rapport à l'exercice précèdent, il n'a été procédé à aucun changement de méthodes comptables.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004–06 et n°2002–10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est à dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui–ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2016 sont essentiellement décrits ci–dessous :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations coporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés dans la partie "Informations relatives au bilan", figurent au bilan au coût d'acquisition.
Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition.
Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation prévue. Les durées d'utilisations sont les suivantes :

* Constructions : 40 ans
* Systèmes électriques : 4 ans
* Installations techniques : 10 ans

Règles et méthodes comptables Victor Hugo

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

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

Charges Locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	12 200 228			12 200 228
- Constructions sur sol propre	28 264 339			28 264 339
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage dustriels				
- nstallations générales, agencements ménagements divers				
- latériel de transport				
- latériel de bureau et informatique, mobilier				
- mballages récupérables et divers				
- mmobilisations corporelles en cours	202 859	876 433		1 079 291
- vances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**40 667 425**	**876 433**		**41 543 858**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**40 667 425**	**876 433**		**41 543 858**

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Détail des immobilisations

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		876 433		876 433
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		**876 433**		**876 433**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Sessions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Immobilisations corporelles

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées dans la partie "Autres informations".

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2016. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	39 825	1 816 993		1 856 818
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	**39 825**	**1 816 993**		**1 856 818**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	**39 825**	**1 816 993**		**1 856 818**

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
[illegible]lients douteux ou litigieux			
[illegible]utres créances clients	1 120 028	1 120 028	
[illegible]réances de titres prêtés ou remis en garantie			
[illegible]ersonnel et comptes rattachés			
[illegible]écurité Sociale et autres org. sociaux			
[illegible]tat et autres collectivités publiques			
Impots sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	74 229	74 229	
Autres impots, taxe et assimilé			
Divers			
[illegible]roupe et associés	5 349 748	148 615	5 201 132
Débiteurs divers	2 322 481	2 322 481	
Charges constatées d'avance	62 664	62 664	
Total	**8 929 150**	**3 728 018**	**5 201 132**

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	351 206
Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	138 356
Banque - Intérets courus à payer	8 561
Taxe professionnelle CAP	5 506
Total	**503 629**

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	43 888
Total	**43 888**

Capitaux propres

Composition du capital

Capital d'un montant de 1 867 500,00 euros décomposé en 122 500 titres d'une valeur nominale de 15,24 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	122 500	15,24
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	122 500	15,24

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent

Décision de l'assemblée générale du 30 juin 2016.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	-7 470 490
Résultat de l'exercice précédent	-36 915
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	**-7 507 405**
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	-7 507 405
Total des affectations	**-7 507 405**

Tableau de variation des capitaux propres

	Début d'exercice	Affectation du résultat(N)	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	1 867 500			1 867 500
Ecarts de réévaluation	19 344 792			19 344 792
Réserve légale	186 751			186 751
Report à Nouveau	-7 470 490	-36 915		-7 507 405
Résultat de l'exercice	-36 915	36 915	1 190	1 190
Total Capitaux Propres	**13 891 638**		**1 190**	**13 892 827**

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Dettes

Echéances des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 084 928	466 938	1 600 105	28 017 885
Emprunts et dettes financières diverses	802 611			802 611
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	426 820	426 820		
Dettes fiscales et sociales	3 296 403	3 296 403		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	260 563	260 563		
Produits constatés d'avance	905 391	905 391		
Total	**35 776 715**	**5 356 115**	**1 600 105**	**28 820 496**

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés sur l'exercice
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques

Le détail des engagements donnés en garantie des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » figurent dans la partie « Autres informations ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « Emprunts et dettes financières diverses », soir 802 611 euros ont été considérés comme des dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeur des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	29 938 011		
Emprunts et dettes financières diverses			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total	**29 938 011**		

Comptes de Régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges financières	Charges exceptionnelles
Charges constatées d avance	62 664		
Total	**62 664**		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits financiers	Produits exceptionnels
Produits constatés d avance	905 391		
Total	**905 391**		

Informations relatives au compte de résultat Victor Hugo

INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires net

Le chiffre d'affaires de l'exercice concerne uniquement le secteur locatif de bureaux en France.

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 7 000 euros

Parties liées

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les produits financiers : 144 075 euros

Autres informations Victor Hugo

AUTRES INFORMATIONS

Dettes garanties par des suretés réelles et clauses de remboursement anticipé

La convention de crédit signée entre la SAS Pascal, la SAS Victor Hugo, la SCI Patrimonia Nanterre, la SAS Axe et Deutsche Pfandbreifbank AG pour un montant maximum de 91.9 millions d'euros (dont 30.2 millions d'euros affectés à la SAS Victor Hugo) prévoit notamment :

– Des suretés réelles :
o Sûretés Hypothécaires
o Nantissements de comptes–titres
o Cessions de créances
o Délégations d'assurances
o Nantissements de comptes bancaires
o Nantissements de Créances Emprunteurs
o Nantissements de Parts Emprunteur
o Nantissement de Créances Associés
o [illegible]ge–Espèce
o [illegible]utionnement représentant des Emprunteurs
o [illegible]ffectation du produit des sûretés

– [illegible]s clauses de remboursement anticipé obligatoires :
o [illegible] cas de cession d'un immeuble ou des titres d'un emprunteur
o [illegible] cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble
o [illegible] cas de sinistre affectant un Immeuble
o [illegible] cas d'expropriation ou de réquisition de l'un quelconque des Immeubles
o [illegible] cas de non–respect d'un ratio financier (ratios LTV, ICR et DSCR)
o [illegible] cas de changement de contrôle
o [illegible] cas de manquement réglementaire

PwC développe en France des missions d'audit, d'expertise comptable et de conseil créatrices de valeur pour ses clients, en privilégiant des approches sectorielles.

Nos équipes accompagnent PME et entreprises patrimoniales au travers de missions d'expertise comptable, de consolidation des comptes, de conseil au dirigeant, de gestion déléguée des services comptables et financiers, de contrôle de gestion. Présent dans 24 bureaux à travers la France, PwC a fait le choix de la proximité pour une meilleure connaissance des réalités économiques locales et, par conséquent, une place de choix auprès des décideurs.

Plus de 161 000 personnes dans 154 pays à travers le réseau PwC partagent idées, expertises et perspectives innovantes pour apporter des solutions et des conseils adaptés.

Les entités françaises membres de PwC rassemblent 4 000 personnes dans 24 bureaux.

« PwC » fait référence au réseau PwC et on a une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'information, rendez-vous sur le site www.pwc.com/structure

Amiens
14, boulevard Alsace-Lorraine
BP 31724
80017 Amiens Cedex 1
Tél. 03 22 91 30 00

Bordeaux
1[illegible]9, cours du Médoc
C[illegible]30008
3[illegible]070 Bordeaux Cedex
T[illegible]. 05 57 10 08 00

B[illegible]urg-en-Bresse
5[illegible]boulevard Paul Valéry
B[illegible]142
0[illegible]004 Bourg-en-Bresse
T[illegible]. 04 74 21 18 54

C[illegible]gnac
4[illegible]ue de Segonzac
C[illegible]40254
1[illegible]12 Cognac Cedex
Tél. 05 45 82 52 00

Dijon
Les Blasons du Château
11E, boulevard Rembrandt
BP 57024
21070 Dijon Cedex
Tél. 03 80 28 07 28

Grenoble
2, square Roger Genin
BP 416
[illegible]8017 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 84 33 50

Lille
Bâtiment ONIX
594, avenue Willy Brandt
59777 Euralille
Tél. 03 28 36 24 80

Limoges
20, rue Banc Léger
87000 Limoges
Tél. 05 55 34 19 05

Lyon
20, rue Garibaldi
69451 Lyon Cedex 06
Tél. 04 78 17 81 78

Marseille
Les Docks - Atrium 10-1
10, place de la Joliette
BP 81525
13567 Marseille Cedex 02
Tél. 04 91 99 30 00

Metz
Metz Technopôle
3, rue Thomas Edison
57070 Metz
Tél. 03 87 18 40 60

Montpellier
650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 84 84

Monaco
Immeuble le Mercator
7, rue de l'Industrie
98000 Monaco
Tél. +3 77 92 05 71 00

Nantes
34, place Viarme
Espace Viarme
BP 90928
44009 Nantes
Tél. 02 51 84 36 36

Nice
immeuble Nice Plaza
455, promenade des Anglais
BP 93130
06203 Nice Cedex 3
Tél. 04 93 37 20 20

Paris
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
Cedex
Tél. 01 56 57 53 13

Pau
Cité Multimédia
4, rue Thomas Edison
BP 7501
64075 Pau Cedex
Tél. 05 59 14 24 34

Poitiers
14, boulevard du Maréchal
de Lattre de Tassigny
86000 Poitiers
Tél. 05 49 88 17 29

Quimper
9, rue du Président Sadate
CS 82031
29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 31 03

Rennes
40, boulevard de La Tour d'Auvergne
CS 64008
35040 Rennes Cedex
Tél. 02 99 23 17 17

Rouen
Parc de la Vatine
20, rue Raymond Aron
76130 Mont Saint-Aignan
Tél. 02 35 59 00 85

Saint-Quentin
Les Jardins de l'Hôtel-Dieu
6, place Arnaud Bisson
BP 49
02101 Saint-Quentin Cedex
Tél. 03 23 06 28 00

Strasbourg
Centre d'Affaires Urbania
230, avenue de Colmar
CS 90240
67 089 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 45 55 50

Toulouse
immeuble le Sully
1, place Occitane
BP 28036
31 080 Toulouse Cedex 06
Tél. 05 62 27 57 57

Documents financiers

PASCAL

47 Avenue de l'opera 75002 Paris

Situation au 30 septembre 2017



pwc

Sommaire

Rapport de l'expert-comptable	**5**
Comptes annuels	**7**
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Règles et méthodes comptables	14
Informations relatives au bilan	17
Informations relatives au compte de résultat	24
Autres informations	25
Informations PwC	**26**

pwc

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

COMPTE RENDU DE TRAVAUX

Madame, Monsieur,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de PASCAL relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2017.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu; ils se caractérisent par les données suivantes :

– Total du bilan :	44 829 759,24 €
– Chiffre d'affaires :	1 169 750,64 €
– Résultat net comptable :	-303 447,06 €

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts–comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.
Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

– La vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immobilisations à la date de clôture
– Les travaux confiés à votre administrateur de biens (établissement des quittances, suivi des comptes individuels des locataires et la reddition de comptes). Nous n'avons donc effectué que des contrôles de cohérence et de vraisemblance sur ces postes. Sur la base de nos travaux, et sous réserve de l'incidence des observations décrites dans le paragraphe ci–dessus, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly–sur–Seine
Le 1 janvier 1900

Pascale Tomelka

PricewaterhouseCoopers Entreprises, 63 Rue de Villiers,
92208 Neuilly–sur–Seine – Tél. : 01.56.57.55.00, Fax : 01.56.57.57.58, pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris-Ile-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société à responsabilité limitée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 627. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 827 00404. Code APE 6920 Z.

Comptes annuels

pwc

Bilan PASCAL

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 30/09/17	Net au 31/12/16
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	8 895 773	91 784	8 803 989	7 677 686
Constructions	20 612 980	2 357 773	18 255 207	19 255 827
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	1 890 805		1 890 805	1 046 487
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	12 343 200		12 343 200	12 343 036
Créances rattachées à des participations				
PAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**43 742 757**	**2 449 557**	**41 293 200**	**40 323 036**
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	623 692		623 692	551 090
Autres créances	1 762 319		1 762 319	1 329 605
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	1 117 992		1 117 992	268 470
Charges constatées d'avance	32 557		32 557	6 827
ACTIF CIRCULANT	**3 536 559**		**3 536 559**	**2 155 991**
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**47 279 316**	**2 449 557**	**44 829 759**	**42 479 027**

Bilan PASCAL

	[illegible] 30/09/17	[illegible] 31/12/16
PASSIF		
Capital		
Capital	7 270 010	7 270 010
dont versé	**7 270 010**	**7 270 010**
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence	15 879 934	15 879 934
Réserves		
Réserve légale	77 000	77 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-35 144 407	-31 670 536
Résultat		
Résultat de l'exercice	**-303 447**	**-3 487 753**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	2 447 026	2 447 026
CAPITAUX PROPRES	**-9 773 885**	**-9 484 319**
[illegible]rovisions pour risques		
[illegible]rovisions pour charges		
[illegible]ROVISIONS		
[illegible]UTRES FONOS PROPRES		
[illegible]mprunts et dettes financières		
[illegible]mprunts obligataires convertibles		
[illegible]utres emprunts obligataires		
[illegible]mprunts et dettes auprès des établissements de crédit	25 589 019	24 305 619
[illegible]mprunts et dettes financières diverses	26 741 073	25 360 435
[illegible]ournisseurs et autres dettes		
[illegible]vances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	172 576	412 317
Dettes fiscales et sociales	1 372 636	1 256 684
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	404 549	345 436
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	323 792	282 854
OETTES	**54 603 644**	**51 963 346**
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	**44 829 759**	**42 479 027**

Compte de résultat PASCAL

	du 01/01/17 au 30/09/17 9 mois	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	1 169 751	1 244 959
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**1 169 751**	**1 244 959**
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amorts) transferts de charges	1 218 087	
Autres produits	1	7 954
Total des produits d'exploitation	**2 387 839**	**1 252 913**
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	489 295	754 933
Impôts, taxes et versements assimilés	233 487	309 712
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 000 621	1 328 271
Dotations aux dépréciations sur immobilisations	91 784	1 218 087
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	1	2 433
Total des charges d'exploitation	**1 815 188**	**3 613 435**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**572 651**	**-2 360 522**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations		
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés		
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		12
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers		**12**
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	876 098	1 126 800
Différences négatives de change		443
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	**876 098**	**1 127 243**
RESULTAT FINANCIER	**-876 098**	**-1 127 231**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**-303 447**	**-3 487 753**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		

Compte de résultat PASCAL

	du 01/01/17 au 30/09/17 9mois	du 01/01/16 au 31/12/16 12mois
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**2 387 839**	**1 252 926**
TOTAL DES CHARGES	**2 691 286**	**4 740 678**
BENEFICE OU PERTE	**-303 447**	**-3 487 753**

Annexe PASCAL

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques			x
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations			x
- Frais d'établissement			x
- Frais de recherche et de développement			x
- Fonds commercial			x
- Charges financières incluses dans le coût de production			x
- Immobilisations en cours de production			x
- Approche par composant			x
- Tableau de réévaluation des immobilisations			x
- Estimation du portefeuille de TIAP			x
- Liste des filiales et participations			x
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours			x
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant			x
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées			
- Eléments fongibles de l'actif circulant			x
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits			x
- Valeurs mobilières de placement			x
- Dépréciation des actifs			x
- Dépréciation des stocks			x
- Dépréciation des créances			x
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement			x
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires			x
- Obligations convertibles échangeables			x
- Actions propres			x
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent			x
- Tableau de variation des capitaux propres			x
- Provisions réglementées	x		
- Provisions			x
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles	x		
- Passifs sans évaluation fiable			x
- Primes de remboursement d'emprunts			x
- Ecarts de conversion sur créances et dettes			x
- Clause de réserve de propriété			x
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce			x
- Règlement des difficultés des entreprises			x
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		

Annexe PASCAL

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes	x		
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allégements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impots sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux	x		
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables PASCAL

Désignation de la société : PASCAL

Annexe au bilan avant répartition de la situation au 30 septembre 2017, dont le total est de 44 829 759 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 303 447 euros.

La situation a une durée de 9 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2017 au 30 septembre 2017.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes intermédiaires sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France.
Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Par rapport à l'exercice précédent, il n'a été procédé à aucun changement de méthodes comptables.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31/12/2016 sont essentiellement décrits ci-dessous :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements, sont détaillées dans la partie "Informations relatives au bilan".
Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation prévue.
Les durées d'utilisation sont les suivantes :

* Constructions : 40 ans

* Systèmes électriques : 10 ans

* Installations techniques : 5 ans

Règles et méthodes comptables PASCAL

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Coût d'entrée des participations

Les participations, dont les variations sont détaillées en partie "Informations relatives au bilan", figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

Les frais d'acquisition de titres, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes), sont incorporés au coût d'acquisition des titres. Ces frais d'acquisition font l'objet d'un amortissement dérogatoire afin de bénéficier d'une déduction fiscale.

Cet amortissement dérogatoire donne lieu à la comptabilisation d'une dotation annuelle, classée en résultat exceptionnel, à hauteur de 1/5ème (calculé prorata temporis) du montant total des frais d'acquisition.
La société constitue ainsi une provision réglementée qui ne sera reprise que lors de la sortie des titres.

Dépréciation des participations

A la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.
Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes. Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

Créances

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

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt. Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Informations relatives au bilan PASCAL

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	8 895 773			8 895 773
- Constructions sur sol propre	20 612 980			20 612 980
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Installations générales, agencements aménagements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	1 046 487			1 890 805
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**30 555 239**			**31 399 557**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	12 343 036			12 343 200
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières	**12 343 036**			**12 343 200**
ACTIF IMMOBILISE	**42 898 275**			**43 742 757**

Immobilisations corporelles

Les sûretés réelles données sur les immobilisations corporelles sont détaillées dans la partie "Autres informations" en section "Dettes garanties par des sûretés réelles".

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en juin 2017. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, une dépréciation a été constatée.

Informations relatives au bilan PASCAL

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions cédées reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 357 152			2 357 773
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
otal (III)	**1 357 152**			**2 357 773**
OTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	**1 357 152**			**2 357 773**

Informations relatives au bilan PASCAL

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	623 692	623 692	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impots sur les bénéfices	299 021	299 021	
Taxe sur la valeur ajoutée	110 129	110 129	
Autres impots, taxe et assimilé			
Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	1 353 169	1 353 169	
Charges constatées d'avance	32 557	32 557	
Total	**2 418 567**	**2 418 567**	

Prêts accordés en cours d'exercice
Prêts récupérés en cours d'exercice
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.

Informations relatives au bilan PASCAL

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	151 922
Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	117 007
Banque - Intérets courus à payer	6 304
ICNE C/C SAS AXE	672 088
Taxe professionnelle CAP	263
Etat-autres charges à payer	141 078
Clients - RRR à accorder	58 476
Total	**1 147 137**

Produits à recevoir

	Montant
[illegible]lients - factures à établir	96 468
[illegible]otal	96 468

[illegible]apitaux propres

[illegible]omposition du capital

Capital d'un montant de 7 270 010,00 euros décomposé en 660 910 titres d'une valeur nominale de 11,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	660 910	11,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	660 910	11,00

Informations relatives au bilan PASCAL

Provisions réglementées

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Reconstitution des gisements pétroliers				
Pour investissements				
Pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires	2 447 026			2 447 026
Implantations à l'étranger				
Prêts d'installation				
Autres provisions				
Total	**2 447 026**			**2 447 026**

Les amortissements dérogatoires de 2 447 026 euros correspondent à l'étalement de la charge fiscale des frais d'acquisition des titres de participation de la société Victor Hugo SAS.

Provisions

Ventilation des dotations/reprises des provisions et des dépréciations

	Dotations	Reprises
Exploitation	91 784	1 218 087
Financières		
Exceptionnelles		

Informations relatives au bilan PASCAL

Dettes

Echéanees des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprés des établissements de crédit	25 589 019	123 311		25 465 708
Emprunts et dettes financières diverses	237 740	237 740		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	172 576	172 576		
Dettes fiscales et sociales	1 372 636	1 372 636		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
[illegible]roupe et associés	26 503 333	26 503 333		
[illegible]utres dettes	404 549	404 549		
[illegible]roduits constatés d'avance	323 792	323 792		
[illegible]otal	**54 603 644**	**29 137 936**		**25 465 708**

[illegible]mprunts souscrits en cours d'exercice	
[illegible]mprunts remboursés sur l'exercice	-1 260 676
[illegible]ontant des emprunts et dettes contractés [illegible]uprès des associés personnes physiques	

Le détail des engagements donnés en garantie des "emprunts et dettes auprès des établissements de crédit" figurent dans la partie "Autres informations".

Les dépôts de garanties versés par les locataires figurant dans le poste "Emprunts et dettes financières diverses", soit 237 598 euros ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

Informations relatives au bilan PASCAL

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des sûretés	Valeur des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières diverses			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Total			

Comptes de Régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges financières	Charges exceptionnelles
Charges constatées d avance	32 557		
Total	**32 557**		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits financiers	Produits exceptionnels
Produits constatés d avance	323 792		
Total	**323 792**		

Informations relatives au compte de résultat PASCAL

INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 6 000 euros

Autres informations PASCAL

Dettes garanties par des suretés réelles et clauses de remboursement anticipé

La convention de crédit signée entre la SAS Pascal, la SAS Victor Hugo, la SCI Patrimonia Nanterre, la SAS Axe et Deutsche Pfandbreifbank AG pour un montant maximum de 91.9 millions d'euros (dont 26 millions d'euros affectés à la SAS Pascal) prévoit notamment :

– Des sûretés réelles:
* Sûretés Hypothécaires
* Nantissements de comptes–titres
* Cessions de créances
* Délégations d'assurances
* Nantissements de comptes baneaires
* Nantissements de créances emprunteurs
* Nantissements de parts emprunteurs
* Nantussement de créances associés
* Gage–Espèce
* Cautionnement représentant des Emprunteurs
* Affectation du produit des sûretés

– Des clauses de remboursement anticipé obligatoires:
* En cas de cession d'un immeuble ou des titres d'un emprunteur
* En cas de survenance d'un Cas d'Exigibilité Anticipée Immeuble
* En cas de sinistre affectant un immeuble
* En cas d'expropriation ou de réquisition de l'un quelconque des Immeubles
* En cas de non–respect d'un ratio financier (ratios LTV, ICR et DSCR)
* En cas de changement de contrôle
* En cas de manquement réglementaire

PwC développe en France des missions d'audit, d'expertise comptable et de conseil créatrices de valeur pour ses clients, en privilégiant des approches sectorielles.

Nos équipes accompagnent PME et entreprises patrimoniales au travers de missions d'expertise comptable, de consolidation des comptes, de conseil au dirigeant, de gestion déléguée des services comptables et financiers, de contrôle de gestion. Présent dans 24 bureaux à travers la France, PwC a fait le choix de la proximité pour une meilleure connaissance des réalités économiques locales et, par conséquent, une place de choix auprès des décideurs.

Plus de 161 000 personnes dans 154 pays à travers le réseau PwC partagent idées, expertises et perspectives innovantes pour apporter des solutions et des conseils adaptés.

Les entités françaises membres de PwC rassemblent 4 000 personnes dans 24 bureaux.

« PwC » fait référence au réseau PwC et/ou à une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'information, rendez-vous sur le site www.pwc.com/structure

Amiens
14, boulevard Alsace-Lorraine
BP 31724
80017 Amiens Cedex 1
Tél. 03 22 91 30 00

Bordeaux
179, cours du Médoc
[redacted]S30008
[redacted]3070 Bordeaux Cedex
[redacted]él. 05 57 10 08 00

[redacted]ourg-en-Bresse
[redacted] boulevard Paul Valéry
[redacted]P 142
[redacted]1004 Bourg-en-Bresse
[redacted]él. 04 74 21 18 54

[redacted]ognac
[redacted] rue de Segonzac
[redacted]S 40254
[redacted]6112 Cognac Cedex
[redacted]él. 05 45 82 52 00

Dijon
Les Blasons du Château
11E, boulevard Rembrandt
BP 57024
21070 Dijon Cedex
Tél. 03 80 28 07 28

Grenoble
2, square Roger Genin
BP 416
38017 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 84 33 50

Lille
Bâtiment ONIX
594, avenue Willy Brandt
59777 Euralille
Tél. 03 28 36 24 80

Limoges
20, rue Banc Léger
87000 Limoges
Tél. 05 55 34 19 05

Lyon
20, rue Garibaldi
69451 Lyon Cedex 06
Tél. 04 78 17 81 78

Marseille
Les Docks - Atrium 10-1
10, place de la Joliette
BP 81525
13567 Marseille Cedex 02
Tél. 04 91 99 30 00

Metz
Metz Technopôle
3, rue Thomas Edison
57070 Metz
Tél. 03 87 18 40 60

Montpellier
650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 84 84

Monaco
Immeuble le Mercator
7, rue de l'Industrie
98000 Monaco
Tél. +3 77 92 05 71 00

Nantes
34, place Viarme
Espace Viarme
BP 90928
44009 Nantes
Tél. 02 51 84 36 36

Nice
immeuble Nice Plaza
455, promenade des Anglais
BP 93130
06203 Nice Cedex 3
Tél. 04 93 37 20 20

Paris
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
Cedex
Tél. 01 56 57 53 13

Pau
Cité Multimédia
4, rue Thomas Edison
BP 7501
64075 Pau Cedex
Tél. 05 59 14 24 34

Poitiers
14, boulevard du Maréchal
de Lattre de Tassigny
86000 Poitiers
Tél. 05 49 88 17 29

Quimper
9, rue du Président Sadate
CS 82031
29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 31 03

Rennes
40, boulevard de La Tour d'Auvergne
CS 64008
35040 Rennes Cedex
Tél. 02 99 23 17 17

Rouen
Parc de la Vatine
20, rue Raymond Aron
76130 Mont Saint-Aignan
Tél. 02 35 59 00 85

Saint-Quentin
Les Jardins de l'Hôtel-Dieu
6, place Arnaud Bisson
BP 49
02101 Saint-Quentin Cedex
Tél. 03 23 06 28 00

Strasbourg
Centre d'Affaires Urbania
230, avenue de Colmar
CS 90240
67 089 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 45 55 50

Toulouse
immeuble le Sully
1, place Occitane
BP 28036
31 080 Toulouse Cedex 06
Tél. 05 62 27 57 57

Documents financiers

Victor Hugo

47 Avenue de l'opéra 75002 Paris

Situation au 30 septembre 2017



pwc

Sommaire

Rapport de l'expert-comptable	**5**
Comptes annuels	**7**
Bilan	8
Compte de résultat	10
Annexe	12
Règles et méthodes comptables	14
Informations relatives au bilan	16
Informations relatives au compte de résultat	23
Informations PwC	**24**

pwc

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

ATTESTATION

Madame, Monsieur,

Conformément à la mission que vous nous avez confiée, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de Victor Hugo relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2017, qui se caractérisent par les données suivantes :

– Total du bilan :	50 237 307,94 €
– Chiffre d'affaires :	3 095 064,43 €
– Résultat net comptable :	150 256,75 €

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

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

Fait à Neuilly–sur–Seine
Le 4 septembre 2017

PricewaterhouseCoopers Entreprises, 63 Rue de Villiers,
92208 Neuilly–sur–Seine – Tél. : 01.56.57.55.00, Fax : 01.56.57.57.58, pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris-Ile-de-France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société à responsabilité limitée au capital de 78 000 €. Siège social : 63, rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 632 028 627. TVA n° FR 24 632 028 627. Siret 632 028 627 00404. Code APE 6920 Z.

Comptes annuels

pwc

Bilan Victor Hugo

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 30/09/17	Net au 31/12/16
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	12 200 228		12 200 228	12 200 228
Constructions	28 264 339	3 219 563	25 044 776	26 407 521
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	1 215 868		1 215 868	1 079 291
[redacted]vances & acomptes				
[redacted]mmobilisations financiéres				
[redacted]articipations				
[redacted]réances rattachées à des participations				
[redacted]AP				
[redacted]utres titres immobilisés				
[redacted]rêts				
[redacted]utres immobilisations financiéres				
[redacted]CTIF IMMOBILISE	**41 680 434**	**3 219 563**	**38 460 871**	**39 687 040**
[redacted]tocks et en-cours				
[redacted]atiéres premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				**12 000**
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	312 170		312 170	1 120 028
Autres créances	8 826 532		8 826 532	7 746 458
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobiliéres de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	2 544 737		2 544 737	1 041 353
Charges constatées d'avance	92 998		92 998	62 664
ACTIF CIRCULANT	**11 776 437**		**11 776 437**	**9 982 502**
Charges à répartir/plusieurs exercices				
Prime de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	**53 456 871**	**3 219 563**	**50 237 308**	**49 669 542**

Bilan Victor Hugo

	Net au 30/09/17	Net au 31/12/16
PASSIF		
Capital		
Capital	1 867 500	1 867 500
dont versé	1 867 500	1 867 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation ou d'équivalence	19 344 792	19 344 792
Réserves		
Réserve légale	186 751	186 751
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-7 506 215	-7 507 405
Résultat		
Résultat de l'exercice	**150 257**	**1 190**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	**14 043 084**	**13 892 827**
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	30 043 293	30 084 928
Emprunts et dettes financières diverses	813 811	802 611
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	383 566	426 820
Dettes fiscales et sociales	3 470 382	3 296 403
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	455 985	260 563
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	1 027 188	905 391
DETTES	**36 194 224**	**35 776 715**
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	**50 237 308**	**49 669 542**

Compte de résultat Victor Hugo

	du 01/01/17 au 30/09/17 9 mois	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	3 095 064	3 578 452
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	**3 095 064**	**3 578 452**
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amorts) transferts de charges		
Autres produits	2	2 892
Total des produits d'exploitation	**3 095 067**	**3 581 343**
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matiéres premiéres et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	796 561	719 852
Impôts, taxes et versements assimilés	330 825	441 060
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	1 362 745	1 816 993
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	1	124
Total des charges d'exploitation	**2 490 132**	**2 978 030**
RESULTAT D'EXPLOITATION	**604 935**	**603 314**
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations		
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés	108 216	144 075
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		26
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers	**108 216**	**144 101**
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	562 894	745 753
Différences négatives de change		473
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	**562 894**	**746 225**
RESULTAT FINANCIER	**-454 678**	**-602 124**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	**150 257**	**1 190**
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital		
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		

Compte de résultat Victor Hugo

	du 01/01/17 au 30/09/17 9 mois	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois
Total produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	**3 203 283**	**3 725 445**
TOTAL DES CHARGES	**3 053 026**	**3 724 255**
BENEFICE OU PERTE	**150 257**	**1 190**

Annexe Victor Hugo

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques		x	
- Régles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financiéres incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations		x	
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobiliéres de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent		x	
- Tableau de variation des capitaux propres		x	
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecarts de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Réglement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		

Annexe Victor Hugo

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst		x	
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net		x	
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes	x		
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financiéres		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées		x	
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel		x	
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices		x	
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allégements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impots sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mére consolidant les comptes de la société		x	
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées		x	
- Engagements financiers donnés		x	
- Engagements financiers reçus		x	
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

Règles et méthodes comptables Victor Hugo

Désignation de la société : Victor Hugo

Annexe au bilan avant répartition de la situation au 30 septembre 2017, dont le total est de 50 237 308 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 150 257 euros.

La situation a une durée de 9 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2017 au 30 septembre 2017.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

Les comptes intermédiaires sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France.
Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :
- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Par rapport à l'exercice précédent, il n'a été procédé à aucun changement de méthodes comptables.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'évènements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.
En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.
Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à- dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.
Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 30/06/2017 sont essentiellement décrits ci-dessous :

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés dans la partie "Informations relatives au bilan", figurent au bilan au coût d'acquisition.
Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier comprend son prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.
Les durées d'utilisation sont les suivantes :

* Constructions : 40 ans
* Systèmes éléctriques : 4 ans
* Installations techniques : 10 ans

Règles et méthodes comptables Victor Hugo

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

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

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Coûts d'emprunt

Les intérés sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	12 200 228			12 200 228
- Constructions sur sol propre	28 264 339			28 264 339
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 079 291			1 215 868
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**41 543 858**			**41 680 434**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financiéres				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	**41 543 858**			**41 680 434**

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Détail des immobilisations

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions				
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice				
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
[redacted]essions				
[redacted]cissions				
[redacted]ises hors service				
[redacted]minutions de l'exercice				

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de dévelop. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 856 818			3 219 563
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. géné. agenc. aménagements constructions				
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. géné. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	**1 856 818**			**3 219 563**
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	**1 856 818**			**3 219 563**

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	312 170	312 170	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impots sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	60 944	60 944	
Autres impots, taxe et assimilé			
Divers	5 464	5 464	
Groupe et associés	6 097 866	6 097 866	
Débiteurs divers	2 662 258	2 662 258	
Charges constatées d'avance	92 998	92 998	
Total	**9 231 700**	**9 231 700**	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	332 423
Int.courus s/emp.aup.etablt.crédit	138 714
Banque - Intérets courus à payer	7 314
Etat-autres charges à payer	196 467
Total	**674 918**

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	312 170
Total	**312 170**

Capitaux propres

Composition du capital

Capital d'un montant de 1 867 500,00 euros décomposé en 122 500 titres d'une valeur nominale de 15,24 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	122 500	15,24
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	122 500	15,24

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Dettes

Echéances des dettes

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprés des établissements de crédit	30 043 293	146 028		29 897 265
Emprunts et dettes financières diverses	813 811	813 811		
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	383 566	383 566		
Dettes fiscales et sociales	3 470 382	3 470 382		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	455 985	455 985		
Produits constatés d'avance	1 027 188	1 027 188		
Total	**36 194 224**	**6 296 959**		**29 897 265**
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	29 547			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Le détail des engagements donnés en garantie des « emprunts et dettes auprès des établissements de crédit » figurent dans la partie « Autres informations ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « Emprunts et dettes financières diverses », soit 812 160 euros ont été considérés comme des dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

Informations relatives au bilan Victor Hugo

Comptes de Régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d avance	92 998		
Total	**92 998**		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnel
oduits constatés d avance	1 027 188		
otal	**1 027 188**		

Informations relatives au compte de résultat Victor Hugo

INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT

Charges et produits d'exploitation et financiers

Rémunération des commissaires aux comptes

PwC développe en France des missions d'audit, d'expertise comptable et de conseil créatrices de valeur pour ses clients, en privilégiant des approches sectorielles.

Nos équipes accompagnent PME et entreprises patrimoniales au travers de missions d'expertise comptable, de consolidation des comptes, de conseil au dirigeant, de gestion déléguée des services comptables et financiers, de contrôle de gestion. Présent dans 24 bureaux à travers la France, PwC a fait le choix de la proximité pour une meilleure connaissance des réalités économiques locales et, par conséquent, une place de choix auprès des décideurs.

Plus de 161 000 personnes dans 154 pays à travers le réseau PwC partagent idées, expertises et perspectives innovantes pour apporter des solutions et des conseils adaptés.

Les entités françaises membres de PwC rassemblent 4 000 personnes dans 24 bureaux.

« PwC » fait référence au réseau PwC et ou à une ou plusieurs de ses entités membres, dont chacune constitue une entité juridique distincte. Pour plus d'information, rendez-vous sur le site www.pwc.com structure.

Amiens
14, boulevard Alsace-Lorraine
BP 31724
80017 Amiens Cedex 1
Tél. 03 22 91 30 00

Bordeaux
[illegible]79, cours du Médoc
[illegible]S30008
[illegible]070 Bordeaux Cedex
[illegible]él. 05 57 10 08 00

[illegible]ourg-en-Bresse
[illegible] boulevard Paul Valéry
[illegible]P 142
[illegible]004 Bourg-en-Bresse
[illegible]él. 04 74 21 18 54

[illegible]ognac
[illegible] rue de Segonzac
[illegible]S 40254
[illegible]5112 Cognac Cedex
Tél. 05 45 82 52 00

Dijon
Les Blasons du Château
11E, boulevard Rembrandt
BP 57024
21070 Dijon Cedex
Tél. 03 80 28 07 28

Grenoble
2, square Roger Genin
BP 416
38017 Grenoble Cedex 1
Tél. 04 76 84 33 50

Lille
Bâtiment ONIX
594, avenue Willy Brandt
59777 Euralille
Tél. 03 28 36 24 80

Limoges
20, rue Banc Léger
87000 Limoges
Tél. 05 55 34 19 05

Lyon
20, rue Garibaldi
69451 Lyon Cedex 06
Tél. 04 78 17 81 78

Marseille
Les Docks - Atrium 10-1
10, place de la Joliette
BP 81525
13567 Marseille Cedex 02
Tél. 04 91 99 30 00

Metz
Metz Technopôle
3, rue Thomas Edison
57070 Metz
Tél. 03 87 18 40 60

Montpellier
650, rue Henri Becquerel
34000 Montpellier
Tél. 04 67 22 84 84

Monaco
Immeuble le Mercator
7, rue de l'Industrie
98000 Monaco
Tél. +3 77 92 05 71 00

Nantes
34, place Viarme
Espace Viarme
BP 90928
44009 Nantes
Tél. 02 51 84 36 36

Nice
immeuble Nice Plaza
455, promenade des Anglais
BP 93130
06203 Nice Cedex 3
Tél. 04 93 37 20 20

Paris
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine
Cedex
Tél. 01 56 57 53 13

Pau
Cité Multimédia
4, rue Thomas Edison
BP 7501
64075 Pau Cedex
Tél. 05 59 14 24 34

Poitiers
14, boulevard du Maréchal
de Lattre de Tassigny
86000 Poitiers
Tél. 05 49 88 17 29

Quimper
9, rue du Président Sadate
CS 82031
29018 Quimper Cedex
Tél. 02 98 10 31 03

Rennes
40, boulevard de La Tour d'Auvergne
CS 64008
35040 Rennes Cedex
Tél. 02 99 23 17 17

Rouen
Parc de la Vatine
20, rue Raymond Aron
76130 Mont Saint-Aignan
Tél. 02 35 59 00 85

Saint-Quentin
Les Jardins de l'Hôtel-Dieu
6, place Arnaud Bisson
BP 49
02101 Saint-Quentin Cedex
Tél. 03 23 06 28 00

Strasbourg
Centre d'Affaires Urbania
230, avenue de Colmar
CS 90240
67 089 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 45 55 50

Toulouse
immeuble le Sully
1, place Occitane
BP 28036
31 080 Toulouse Cedex 06
Tél. 05 62 27 57 57