

Comptes Annuels

**SCA SNPI
2 RUE GUYNEMER**

69002 LYON

**Bilan du 01/01/2018 au 31/12/2018
Durée 12 mois**

**No SIRET 95550140800038
Code NAF 4110D**

Document établi par :

**Tel.
Fax.
Siret**

Bilan Actif

Etat exprimé en euros

		31/12/2018			31/12/2017
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains	101 193		101 193	101 193
	Constructions	844 133	247 544	596 589	685 751
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	13 867	4 379	9 488	
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	6 174 512		6 174 512	6 158 513	
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés	15		15	15	
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (II)		7 133 719	251 922	6 881 797	6 945 472
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises	5 097 319		5 097 319	3 650 878
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	124 469		124 469	107 078
	Autres créances	3 789 177		3 789 177	4 584 917
Capital souscrit appelé, non versé					
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	78 519		78 519	78 519	
DISPONIBILITES	4 042 051		4 042 051	5 228 099	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges constatées d'avance	1 005		1 005	
	TOTAL (III)	13 132 541		13 132 541	13 649 490
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Primes de remboursement des obligations (V)					
Ecarts de conversion actif (VI)					
TOTAL ACTIF (I à VI)		20 266 260	251 922	20 014 337	20 594 963

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en euros

		31/12/2018	31/12/2017
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	6 400 000	6 400 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
	Ecart de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	415 586	195 384
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	7 379 795	3 195 965
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice	165 810	4 404 032
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
	Total des capitaux propres	14 361 191	14 195 381
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total des provisions		
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 806 608	2 740 311
	Emprunts et dettes financières divers	1 762 115	1 966 312
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 004	511 297
	Dettes fiscales et sociales	20 745	1 180 942
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	674	720	
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total des dettes	5 653 146	6 399 581
	Ecart de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	20 014 337	20 594 963
	Résultat de l'exercice exprimé en centimes	165 809,91	4 404 032,41
(1)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	2 212 395	4 002 180
(2)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	105	48 336

Compte de Résultat 1/2

Etat exprimé en euros

31/12/2018

31/12/2017

		France	Exportation	12 mois	12 mois	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises	2 975 000		2 975 000	1 840 000	
	Production vendue (Biens)					
	Production vendue (Services et Travaux)	633 975		633 975	802 800	
	Montant net du chiffre d'affaires	3 608 975		3 608 975	2 642 800	
	Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges Autres produits			7 693 2	45 508	
Total des produits d'exploitation (1)				3 616 669	2 688 307	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises Variation de stock			3 807 061 (1 446 441)	1 550 000	
	Achats de matières et autres approvisionnements Variation de stock					
	Autres achats et charges externes			530 162	807 976	
	Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales du personnel Cotisations personnelles de l'exploitant			118 271	131 615	
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			32 701	124 811	
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant					
	Dotations aux provisions					
	Autres charges			32 851	38 237	
	Total des charges d'exploitation (2)				3 074 605	2 652 639
	RESULTAT D'EXPLOITATION				542 064	35 668

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros

31/12/2018

31/12/2017

RESULTAT D'EXPLOITATION		542 064	35 668
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	284 590	1 224 651
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)		
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	255	29 622
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	284 845	1 254 273
CHARGES FINANCIERS	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
	Intérêts et charges assimilées (4)	138 289	150 054
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des charges financières	138 289	150 054
RESULTAT FINANCIER		146 556	1 104 219
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		688 620	1 139 887
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		7 500 000
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		167 105
	Total des produits exceptionnels		7 667 105
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		2 757 437
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	57 179	4 463
	Total des charges exceptionnelles	57 179	2 761 899
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(57 179)	4 905 206
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		465 631	1 641 060
TOTAL DES PRODUITS		3 901 514	11 609 685
TOTAL DES CHARGES		3 735 704	7 205 653
RESULTAT DE L'EXERCICE		165 810	4 404 032

(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) dont produits concernant les entreprises liées

(4) dont intérêts concernant les entreprises liées

284 590

29 335

1 224 547

86 814

ANNEXE

Comptes arrêtés au : 31/12/2018

Notes N°	Annexe au bilan et compte de résultat	Informations	
		Produites	Non produites
	1 - REGLES ET METHODES COMPTABLES	X	
	2 - FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERICE	X	
	3 - COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AUX COMPTES DE RESULTAT		
1	Etat de l'actif immobilisé	X	
2	Etat des amortissements	X	
3	Etat des provisions	X	
4	Etat des échéances, créances et dettes	X	
5	Informations et commentaires sur:		
	1 Eléments relevant de plusieurs postes du bilan		X
	2 Provision spéciale de réévaluation		X
	3 Frais d'établissement		X
	4 Frais de recherche appliquée et de développement		X
	5 Fonds commercial		X
	6 Intérêts immobilisés		X
	7 Intérêts sur éléments actif circulant		X
	8 Différences d'évaluation sur éléments fongibles de l'actif circulant		X
	9 Avances aux dirigeants		X
	10 Produits à recevoir	X	
	11 Charges à payer	X	
	12 Charges et Produits constatés d'avance	X	
	13 Charges à répartir sur plusieurs exercices		X
	14 Composition du capital social	X	
	15 Parts bénéficiaires		X
	4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS		
6	Crédit bail		X
7	Engagements financiers		X
8	Dettes garanties par des sûretés réelles	X	
9	Effectif moyen		X
10	Identité des sociétés-mères consolidant les comptes de la société		X
11	Liste des filiales et participations	X	

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **20 014 337 euros**.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **3 901 514 euros** et un total **charges** de **3 735 704 euros**, dégageant ainsi un **résultat** de **165 810 euros**.

L'exercice considéré débute le **01/01/2018** et finit le **31/12/2018**.
Il a une durée de **12** mois.

Ces comptes annuels ont été arrêtés par la direction de l'entreprise.

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

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

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

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée normale d'utilisation des biens :

- 50 ans pour les caves et parkings
- sur les bâtiments décomposition par composant :
 - 50 ans pour le Gros Oeuvre
 - 5 ans pour les Agencements
 - 20 ans pour les façades/Etanchéité
 - 15 ans pour les Installations Générales & Techniques
- Agencements & matériel informatiques : 5 à 7 ans
- Mobiliers : 3 ans

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

Stocks et en-cours

Ils ont été évalués comme il est de coutume dans l'activité marchand de biens, c'est à dire lot par lot.

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Informations sur les honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant des honoraires inscrits en comptabilité au titre du contrôle légal des comptes s'élève, pour l'année 2018, à 19.950,00 € HT pour le collège des Commissaires aux Comptes.

Résultats comptables des filiales

SNPI dispose de filiales détenues directement et de filiales détenues indirectement par l'intermédiaire de la SCI SB IMMOBILIER.

La remontée des résultats comptables dans SNPI présente la particularité d'être décalée d'une année pour les filiales détenues directement et de deux années pour les filiales détenues indirectement.

Au cours du prochain exercice, en 2019, les résultats 2018 des filiales détenues par SNPI auront un impact positif de 1 010 062 euros.

Pour l'exercice 2020, les résultats 2018 des filiales détenues indirectement par SNPI auront un impact positif de 47 629 euros.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Comptes arrêtés au : 31/12/2018

>> Sur l'exercice 2018, la SCA SNPI a vendu l'immeuble de Décines

>> Sur l'exercice 2018, la SCA SNPI a acheté des entrepôts situés à Dardilly

>> Sur l'exercice 2018, la SCA SNPI est entrée au capital des sociétés :

>> SNC V-BRA 2018 à hauteur de 99,90%

>> SCI AROLLA 2018 à hauteur de 30%

ANNEXE - Elément 2

Immobilisations

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2018
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres						
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES						
CORPORELLES	Terrains	101 193					101 193
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement	935 080				90 947	844 133
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers						
	Matériel de transport			10 206			
	Matériel de bureau, mobilier	3 661					13 867
	Emballages récupérables et divers						
	Immobilisations corporelles en cours Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 039 934		10 206		90 947	959 192	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	6 158 513		3 377 522	3 361 523		6 174 512
	Autres titres immobilisés	15					15
	Prêts et autres immobilisations financières						
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6 158 528		3 377 522	3 361 523		6 174 527	
TOTAL	7 198 462		3 387 728	3 361 523	90 947	7 133 719	

ANNEXE - Elément 3

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2018
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement	249 329	31 983	33 768	247 544
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers				
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier Emballages récupérables et divers	3 661	718		4 379
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	252 990	32 701	33 768	251 922	
TOTAL		252 990	32 701	33 768	251 922

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires

	Dotations			Reprises			Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autr	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

ANNEXE - Elément 4

Provisions

Etat exprimé en euros

		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2018
PROVISIONS REGLEMEENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMEENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges				
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires				
	Pour impôts				
	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations $\left\{ \begin{array}{l} \text{incorporelles} \\ \text{corporelles} \\ \text{des titres mis en équivalence} \\ \text{titres de participation} \\ \text{autres immo. financières} \end{array} \right.$				
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres				
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION				
TOTAL GENERAL					

Dont dotations et reprises $\left\{ \begin{array}{l} \text{- d'exploitation} \\ \text{- financières} \\ \text{- exceptionnelles} \end{array} \right.$

Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.

ANNEXE - Elément 5

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros

		31/12/2018	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières			
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	124 469	124 469	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	343 193	343 193	
	Taxes sur la valeur ajoutée	150 983	150 983	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés (2)	3 253 341	3 253 341	
	Débiteurs divers	41 660	41 660	
Charges constatées d'avances	1 005	1 005		
TOTAL DES CREANCES		3 914 652	3 914 652	
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2018	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)	105	105		
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)	3 806 503	365 752	1 462 085	1 978 666
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)	92 256	92 256		
	Fournisseurs et comptes rattachés	63 004	63 004		
	Personnel et comptes rattachés				
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	20 745	20 745		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés				
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)	1 669 859	1 669 859		
Autres dettes	674	674			
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		5 653 146	2 212 395	1 462 085	1 978 666
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 100 000				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 988 404				
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

5 -10 PRODUITS A RECEVOIR

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)

Montant des produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Autres créances rattachées à des participations	3 923
Autres immobilisations financières	
Créances clients et comptes rattachés	124 425
Disponibilités	
TOTAL	128 348

5 -11 CHARGES A PAYER

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)

Montant des charges à payer inclus dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 090
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	56 524
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
TOTAL	61 614

5 -12 CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 23)

Nature	Charges	Produits
Charges et produits d'exploitation	1 005	
Charges et produits financiers		
Charges et produits exceptionnels		
TOTAL	1 005	0

5 -14 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-12)

Rubriques	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000 000	6,4
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1 000 000	6,4

8 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-8)

Nature	Montants garantis	Montants des sûretés
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
CREDIT MUTUEL	226 275	Privilège de prêteur de deniers lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires
BANQUE EUROPEENE DU CREDIT MUTUEL	224 344	
BPI France	380 065	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 2.900.000 € sans concurrence
BNP	2 970 833	Privilège de prêteur de deniers à hauteur de 3.100.000 €
Emprunts et dettes financières divers		
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		
Autres garanties données à détailler		
TOTAL	3 801 518	

11 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(Décret 83-1020 du 29 Novembre 1983 - Article 24-14)

Filiales et participations	Capitaux propres	Quote-part du résultat détenu	Résultat du dernier exercice clos
1. Filiales (plus de 50% du capital détenu) 31/12/2018			
SCI LE PRESTIGE 1	11 763	95,00%	9 763
SCI LE PRESTIGE 2	1 186 979	95,00%	1 184 979
SCI SB IMMOBILIER	100 364	99,90%	85 119
SCI LE PRESIDENT CONDORCET	1 158 420	99,93%	26 792
SCI SAINT MARTIN	121 852	100,00%	60 872
SCI PIERRISSIMO LY 90 01	-48 154	99,00%	-49 154
SCI DOCKS 58	2 598 740	89,00%	-122 531
SCI GEI 2018	623 293	99,99%	-159 689
SNC V-BRA 2018	351	99,90%	-649
2. Participations (10 à 50% du capital détenu)			
SNC FONCIERE SAINT GERMAIN	-16 002	28,57%	-19 502
SCI ORMELUNE 2015	238 477	50,00%	51 970
SCI AROLLA 2018	50 000	30,00%	0