

# **FONCIERE VINDI**

3 Avenue Hoche  
75008 PARIS

**COMPTES ANNUELS**  
du 01/01/2022 au 31/12/2022

# Sommaire

<b>Bilan</b>	<b>2</b>
<b>Compte de résultat</b>	<b>5</b>
<b>Annexe</b>	<b>8</b>

# FONCIERE VINDI

## Bilan

## Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort.prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (0)				
<b>Actif immobilisé</b>				
Frais d'établissement				
Recherche et développement				
Concessions, brevets, droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Terrains	149 872		149 872	149 872
Constructions	683 333	306 511	376 822	392 725
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	354 887	354 655	232	731
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	29 233 220	233 818	28 999 402	28 704 881
Créances rattachées à des participations	12 900 058	1 433 755	11 466 302	12 566 527
Autres titres immobilisés	459 198		459 198	459 198
Prêts				
Autres immobilisations financières	7 368		7 368	7 296
<b>TOTAL (I)</b>	<b>43 787 935</b>	<b>2 328 740</b>	<b>41 459 195</b>	<b>42 281 228</b>
<b>Actif circulant</b>				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	1 706 517		1 706 517	1 706 517
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	202		202	39 049
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	900		900	900
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	212 866		212 866	181 994
. Autres	11 495 207		11 495 207	9 208 019
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	59 416		59 416	158 862
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance	29 734		29 734	5 040
<b>TOTAL (II)</b>	<b>13 504 842</b>		<b>13 504 842</b>	<b>11 300 381</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecarts de conversion actif (V)				
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>57 292 777</b>	<b>2 328 740</b>	<b>54 964 037</b>	<b>53 581 609</b>

## Bilan (suite)

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2022</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2021</b> (12 mois)
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel (dont versé : 2 174 944)	2 174 944	2 174 944
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	8 094 772	8 094 772
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	357 882	357 882
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	20 503 625	19 553 142
Résultat de l'exercice	869 628	950 483
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>32 000 852</b>	<b>31 131 223</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL (II)</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL (III)</b>		
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	1 700 000	1 700 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	3 909 072	4 096 541
. Découverts, concours bancaires	295 386	770
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	15 250 831	14 472 680
. Associés	41 006	41 006
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	194 708	273 369
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	3 130	4 052
. Organismes sociaux	4 895	7 601
. Etat, impôts sur les bénéficiaires		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	28 034	30 806
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	968	394 070
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 228	15 728
Autres dettes	1 519 928	1 413 762
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>22 963 186</b>	<b>22 450 385</b>
Écart de conversion passif(V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>54 964 037</b>	<b>53 581 609</b>

# FONCIERE VINDI

## Compte de résultat

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2022</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2021</b> (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	172 288		172 288	195 927
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>172 288</b>		<b>172 288</b>	<b>195 927</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			3 967	
Autres produits			125 208	6 308
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>301 462</b>	<b>202 235</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approv.)				
Autres achats et charges externes			516 472	376 297
Impôts, taxes et versements assimilés			8 542	10 056
Salaires et traitements			47 023	48 483
Charges sociales			18 761	25 316
Dotations aux amortissements sur immobilisations			16 401	22 559
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			11	13 375
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>607 209</b>	<b>496 086</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-305 746</b>	<b>-293 851</b>
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			2 034 706	1 683 430
Produits des autres valeurs mobilières et créances				
Autres intérêts et produits assimilés			695 795	218 838
Reprises sur provisions et transferts de charges				895 939
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement				
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>2 730 501</b>	<b>2 798 208</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			857 219	176 172
Intérêts et charges assimilées			464 680	338 144
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				474 483
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>1 321 899</b>	<b>988 799</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>1 408 601</b>	<b>1 809 408</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>1 102 855</b>	<b>1 515 557</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2022</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2021</b> (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	50 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	500	840 581
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>50 500</b>	<b>840 581</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	283 727	1 239 241
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		166 415
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>283 727</b>	<b>1 405 656</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-233 227</b>	<b>-565 074</b>
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>3 082 463</b>	<b>3 841 024</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>2 212 835</b>	<b>2 890 541</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>869 628</b>	<b>950 483</b>
Dont Crédit-bail mobilier	12 404	
Dont Crédit-bail immobilier		



# FONCIERE VINDI

## Annexe

## PREAMBULE

L'exercice social clos le 31 décembre 2022 a une durée de douze mois.

L'exercice clos le 31 décembre 2021 avait une durée de douze mois.

Le total du bilan avant affectation du résultat est de 54 964 037 €.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 869 628 €.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par le dirigeant.

## REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les conventions générales 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 annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES**

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production des immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production des immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Logiciels	1 à 3 ans
Agencements, Aménagements, Installations	6 à 10 ans
Matériel de transport	4 ans
Matériel de bureau et informatique	3 à 10 ans
Mobilier	5 à 10 ans

**IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT****Titres de participations :**

Les titres classés en "Titres de participation" sont ceux dont la possession est estimée utile à l'activité de l'entreprise parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la Société émettrice ou d'en assurer le contrôle.

La valeur brute est constituée par le coût d'achat.

A la clôture de l'exercice, la valeur brute des titres de participation est comparée à la valeur actuelle pour l'entreprise. Cette valeur est déterminée en fonction de l'actif net réévalué calculé pour chaque participation sur la base d'expertises externes.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

**Autres titres immobilisés :**

Ils figurent au bilan pour leur valeur de souscription ou coût d'acquisition.

**STOCKS**

Les stocks sont valorisés au prix de revient. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

**CREANCES ET DETTES**

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

**CHANGEMENT DE METHODE D'EVALUATION**

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

**CHANGEMENTS DE METHODE DE PRESENTATION**

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

**EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

NEANT

# FONCIERE VINDI

## Annexes - Compléments d'information

## SOMMAIRE

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes
- Charges à payer et avoirs à établir
- Composition du capital social

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	149 872		
Constructions sur sol propre	683 333		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	351 635		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	3 252		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>1 188 092</b>		
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	42 081 762		1 462 728
Autres titres immobilisés	459 198		
Prêts et autres immobilisations financières	7 296		72
<b>TOTAL</b>	<b>42 548 256</b>		<b>1 462 800</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 736 348</b>		<b>1 462 800</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			149 872	
Constructions sur sol propre			683 333	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			351 635	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			3 252	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>			<b>1 188 092</b>	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		1 411 213	42 133 277	
Autres titres immobilisés			459 198	
Prêts et autres immobilisations financières			7 368	
<b>TOTAL</b>		<b>1 411 213</b>	<b>42 599 843</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 411 213</b>	<b>43 787 935</b>	

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	290 608	15 903		306 511
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	351 534	101		351 635
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 623	397		3 020
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>644 765</b>	<b>16 401</b>		<b>661 166</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>644 765</b>	<b>16 401</b>		<b>661 166</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	15 903				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	101				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	397				
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>16 401</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>16 401</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	233 818 576 536	857 219		233 818 1 433 755
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>810 355</b>	<b>857 219</b>		<b>1 667 574</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>810 355</b>	<b>857 219</b>		<b>1 667 574</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		857 219		



## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations	12 900 058		12 900 058
Prêts			
Autres immobilisations financières	7 368		7 368
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	202	202	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	212 866	212 866	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	8 709 786	8 709 786	
Débiteurs divers	2 786 321	2 786 321	
Charges constatées d'avance	29 734	29 734	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 646 335</b>	<b>11 738 910</b>	<b>12 907 425</b>
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	1 700 000		1 700 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	295 386	295 386		
- plus d'un an	3 909 072	9 070	2 700 002	1 200 000
Emprunts et dettes financières divers	15 250 831	15 250 831		
Fournisseurs et comptes rattachés	194 708	194 708		
Personnel et comptes rattachés	3 130	3 130		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 895	4 895		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	28 034	28 034		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	968	968		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 228	15 228		
Groupe et associés	41 006	41 006		
Autres dettes	1 519 928	1 519 928		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>22 963 186</b>	<b>17 363 184</b>	<b>4 400 002</b>	<b>1 200 000</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 200 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 390 000			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**Charges à payer et avoirs à établir**

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	9 234
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 180
Dettes fiscales et sociales	3 841
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :                    )	
<b>TOTAL</b>	<b>61 254</b>

**Composition du capital social**

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	19 772 219	0,11
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	19 772 219	0,11