

# **FONCIERE VINDI**

3 Avenue Hoche  
75008 PARIS

**COMPTES ANNUELS**  
du 01/01/2023 au 31/12/2023

# 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 31/12/2023 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2022 (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	321 849	361 484	376 822
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	354 887	354 887		232
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	32 757 525	233 818	32 523 707	28 999 402
Créances rattachées à des participations	17 978 497	956 751	17 021 746	11 466 302
Autres titres immobilisés	459 198		459 198	459 198
Prêts	382 296		382 296	
Autres immobilisations financières	7 559		7 559	7 368
<b>TOTAL (I)</b>	<b>52 773 167</b>	<b>1 867 306</b>	<b>50 905 861</b>	<b>41 459 195</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	1 728		1 728	202
Autres créances				
. Fournisseurs débiteurs	915		915	900
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	78 281		78 281	212 866
. Autres	5 702 639		5 702 639	11 495 207
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement	5 177 334		5 177 334	
Disponibilités	250 401		250 401	59 416
Instruments de trésorerie				
Charges constatées d'avance	20 859		20 859	29 734
<b>TOTAL (II)</b>	<b>12 938 675</b>		<b>12 938 675</b>	<b>13 504 842</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>65 711 843</b>	<b>1 867 306</b>	<b>63 844 537</b>	<b>54 964 037</b>

## Bilan (suite)

Présenté en Euros

<b>PASSIF</b>	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</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	21 373 253	20 503 625
Résultat de l'exercice	964 302	869 628
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Résultat de l'exercice précédent à affecter		
<b>TOTAL (I)</b>	<b>32 965 154</b>	<b>32 000 852</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	3 904 865	3 909 072
. Découverts, concours bancaires	4 096 339	295 386
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	19 466 895	15 250 831
. Associés	41 006	41 006
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	185 039	194 708
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel	4 206	3 130
. Organismes sociaux	5 358	4 895
. Etat, impôts sur les bénéficiaires		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	23 274	28 034
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	888	968
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 227	15 228
Autres dettes	1 435 287	1 519 928
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL (IV)</b>	<b>30 879 383</b>	<b>22 963 186</b>
Écart de conversion passif(V)		
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>63 844 537</b>	<b>54 964 037</b>

# FONCIERE VINDI

## Compte de résultat

## Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)			Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)
	France	Exportations	Total	Total
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	984 230		984 230	172 288
<b>Chiffres d'affaires Nets</b>	<b>984 230</b>		<b>984 230</b>	<b>172 288</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges				3 967
Autres produits			18 501	125 208
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 002 731</b>	<b>301 462</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			580 428	516 472
Impôts, taxes et versements assimilés			9 857	8 542
Salaires et traitements			49 020	47 023
Charges sociales			18 167	18 761
Dotations aux amortissements sur immobilisations			15 570	16 401
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Autres charges			10 004	11
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>683 048</b>	<b>607 209</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>319 683</b>	<b>-305 746</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			507 075	2 034 706
Produits des autres valeurs mobilières et créances			16 296	
Autres intérêts et produits assimilés			1 196 101	695 795
Reprises sur provisions et transferts de charges			478 046	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			1 312	
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>2 198 830</b>	<b>2 730 501</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			1 042	857 219
Intérêts et charges assimilées			1 049 585	464 680
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement				
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>1 050 627</b>	<b>1 321 899</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>1 148 203</b>	<b>1 408 601</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>1 467 886</b>	<b>1 102 855</b>

## Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le <b>31/12/2023</b> (12 mois)	Exercice précédent <b>31/12/2022</b> (12 mois)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		50 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital		500
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		<b>50 500</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	503 584	283 727
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>503 584</b>	<b>283 727</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>-503 584</b>	<b>-233 227</b>
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>3 201 561</b>	<b>3 082 463</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)</b>	<b>2 237 259</b>	<b>2 212 835</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>964 302</b>	<b>869 628</b>
Dont Crédit-bail mobilier	17 956	12 404
Dont Crédit-bail immobilier		



# FONCIERE VINDI

## Annexe

## PREAMBULE

L'exercice social clos le 31 décembre 2023 a une durée de douze mois.

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

Le total du bilan avant affectation du résultat est de 63 844 537 €.

Le résultat net comptable est une perte de 964 302 €.

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

## Annexe - Compléments d'information

**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	42 133 277		9 648 254
Autres titres immobilisés	459 198		
Prêts et autres immobilisations financières	7 368		382 488
<b>TOTAL</b>	<b>42 599 843</b>		<b>10 030 742</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 787 935</b>		<b>10 030 742</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. 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		1 045 510	50 736 022	
Autres titres immobilisés			459 198	
Prêts et autres immobilisations financières			389 855	
<b>TOTAL</b>		<b>1 045 510</b>	<b>51 585 075</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 045 510</b>	<b>52 773 167</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	306 511	15 338		321 849
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels	351 635			351 635
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport	3 020	232		3 252
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>661 166</b>	<b>15 570</b>		<b>676 736</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>661 166</b>	<b>15 570</b>		<b>676 736</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	15 338				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport	232				
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>15 570</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 570</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 1 433 755	1 042	478 046	233 818 956 751
<b>TOTAL Dépréciations</b>	<b>1 667 574</b>	<b>1 042</b>	<b>478 046</b>	<b>1 190 570</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 667 574</b>	<b>1 042</b>	<b>478 046</b>	<b>1 190 570</b>
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		1 042	478 046	



## 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	17 978 497		17 978 497
Prêts	382 296		382 296
Autres immobilisations financières	7 559		7 559
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 728	1 728	
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	78 281	78 281	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	4 346 913	4 346 913	
Débiteurs divers	1 356 642	1 356 642	
Charges constatées d'avance	20 859	20 859	
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>24 172 776</b>	<b>5 804 423</b>	<b>18 368 353</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	4 096 339	4 096 339		
- plus d'un an	3 904 865	16 865	2 700 000	1 188 000
Emprunts et dettes financières divers	19 466 895		19 466 895	
Fournisseurs et comptes rattachés	185 039	185 039		
Personnel et comptes rattachés	4 206	4 206		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	5 358	5 358		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	23 274	23 274		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	888	888		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	16 227	16 227		
Groupe et associés	41 006	41 006		
Autres dettes	1 435 287	1 435 287		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>30 879 383</b>	<b>5 824 488</b>	<b>23 866 895</b>	<b>1 188 000</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	12 000			
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	60 966
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	36 180
Dettes fiscales et sociales	5 390
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :            )	
<b>TOTAL</b>	<b>102 536</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