

EXCLUSIVE PARTNERS

Société par actions simplifiée au capital de 833.300 euros
Siège social : 18, avenue Matignon – 75008 PARIS
518 935 713 R.C.S. Paris

Exercice social du 01/01/2021 au 31/12/2021

Comptes annuels approuvés par décisions de l'Associé unique du 31 mai 2022

BILAN AU 31 DECEMBRE 2021 (en euros)

ACTIF	Annexes	31/12/2021	31/12/2020
Créances sur les établissements de crédit	3	4.941.931	5.714.358
Actions et autres titres à revenu variable	6	37.308	37.308
Particip. et autres titres détenus à long terme	7	108.851	108.851
Immobilisations incorporelles	8	45.017	71.617
Immobilisations corporelles	9	233.193	19.191
Immobilisations en-cours	9	65.220	
Autres actifs	10	6.091.303	2.513.832
Comptes de régularisation actif	11	26.471	33.963
TOTAL ACTIF		11.549.293	7.933.487

PASSIF	Annexes	31/12/2021	31/12/2020
Dettes envers les établissements de crédit	2	5.276	2.021
Autres passifs	5	6.686.025	4.106.233
Capitaux propres	4	4.857.993	4.390.839
- Capital souscrit	10	833.300	833.300
- Primes d'émission	10	28.957	28.957
- Réserves	10	83.300	83.300
- Report à nouveau	10	345.252	331.604
- Résultat de l'exercice	10	3.567.154	3.113.648
TOTAL PASSIF		11.549.293	7.933.487

HORS-BILAN : Néant.

COMPTE DE RESULTAT (en euros)	Annexes	31/12/2021	31/12/2020
Commissions (produits)	3	19.752.308	16.162.040
Commissions (charges)	3	-9.731.164	-8.021.242
Gains ou pertes s/op. des portef. de plct et ass.	4	2.603	1.551
Autres produits d'exploitation bancaire	5	29.496	15.423
Autres charges d'exploitation bancaire	5	-25.455	-23.955
PRODUIT NET BANCAIRE		10.027.789	8.133.818
Charges générales d'exploitation	6	-5.091.135	-3.767.602
Dot. aux amort. et aux prov. s/immob. inc. et corp. ..	7	-38.239	-14.484
RESULTAT BRUT D'EXPL. ET RESULT. D'EXPL.		4.898.415	4.351.732
Gains ou pertes sur actifs immobilisés	9	-1.006	-4.569
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT.....		4.897.409	4.347.163
Impôt sur les bénéfices	11	-1.330.255	-1.233.515
RESULTAT NET		3.567.154	3.113.648

ANNEXE AUX ETATS FINANCIERS SOCIAUX.

I – REGLES ET METHODES COMPTABLES. Les comptes annuels ont été établis conformément aux principes comptables généralement admis et aux dispositions de la réglementation applicable aux établissements d'investissement résident en France : le règlement n° 2016-07 relatif au plan comptable général ; le règlement n° 2014-07 ANC relatif aux comptes des entreprises du secteur bancaire ; les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de bases : 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. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. **A) Faits caractéristiques de l'exercice.** L'événement COVID-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Les comptes arrêtés au 31/12/2021 n'ont pas fait l'objet d'ajustements en cours d'exercice liés à l'épidémie du COVID-19. **B) Titres de participation, parts dans les entreprises liées.** Titres de participation et parts dans les entreprises liées. En 2011, des titres Urban Valeur ont été acquis pour 74.260 euros ainsi que des titres Urban Patrimoine II pour 50.760 euros. La valeur des titres est évaluée annuellement. Ces titres ont fait l'objet d'une dépréciation. Au 31 décembre 2021, la dépréciation totale de ces titres s'élève à 10.559 euros pour les titres Urban Valeur et 5.610 euros pour Urban Patrimoine II. **C) Immobilisations corporelles et incorporelles.** Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires). Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue : agencements et aménagements des constructions 10 ans ; matériel de transport 5 ans ; matériel et outillage 3 ans ; mobilier de bureau 5 ans ; logiciel 3 ans. **D) Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice.** L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la Société pendant les douze prochains mois. Par ailleurs, depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'événement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022. Ce risque fera l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021. **E) Indemnité de départ à la retraite.** L'indemnité de départ à la retraite au 31/12/2021 s'élève à 83.296 euros. Elle était de 113.491 euros au 31/12/2020. L'entreprise a opté pour la non-comptabilisation au bilan de l'indemnité de départ à la retraite.

II – NOTES SUR LES ETATS FINANCIERS EN EURO.

NOTES BILAN ACTIF. Note 01 : Caisse, Banques Centrales, C.C.P. Néant. **Note 02 :** Effets publics et valeurs assimilées. Ce poste regroupe : Effets publics et valeurs assimilées 2021, 2020. Néant. **Note 03 :** Créances sur les établissements de crédit. Ce poste regroupe : Créances sur les établissements de crédit 2021, 2020, Comptes à vue, 2021 : 3.022.097, 2020 : 3.549.927, Comptes à terme, 2021 : 1.919.834, 2020 : 2.164.431, Prêts subordonnés, 2021 : 0, 2020 : 0, Total, 2021 : 4.941.931, 2020 : 5.714.358. **Ventilation des échéances par durée résiduelle.** Créances. Jusqu'à 3 mois, 2021 : 3.022.097, 2020 : 3.549.927 ; De 3 mois à 1 an, Néant ; D'1 an à 5 ans, 2021 : 1.919.834, 2020 : 2.164.431 ; Plus de 5 ans : Néant. Total, 2021 : 4.941.931, 2020 : 5.714.358. **Note 04 :** Opérations avec la clientèle. Néant. **Note 05 :** Obligations et autres titres à revenu fixe. Néant. **Note 06 :** Actions et autres titres à revenu variable. Ce poste regroupe : FCP HSBC, 2021 : 37.308, 2020 : 37.308 ; VMP TITRES NON COTES, 2021 : 100, 2020 : 100. Total, 2021 : 37.308, 2020 : 37.308. **Note 07 :** Participations et autres titres détenus à long terme. Titres de participations, 2021 : 125.020, 2020 : 125.020 ; Valeurs brutes, 2021 : 125.020, 2020 : 125.020 ; Dépréciations, 2021 : -16.169, 2020 : -16.169 ;

Nom des entités détenues	Montant du capital	Aut. mont. des cap. propres	Résultat du dernier exercice	Quote-part du capital dét. en %
TITRES PRESTIGIMMO (ex Urban Valeur)	18.200.383	-4.088	280.746	0,36 %
TITRES URBAN PATRIMOINE 2	9.942.510	20.468	153.537	0,46 %

Nb : Les comptes des entités ci-dessus n'étant pas disponibles à la date de l'établissement des comptes annuels de la Société, les chiffres rapportés dans ce tableau proviennent des états financiers concernant le dernier exercice connu (31/12/2020).

Var. des particip. et aut. tit. dét. à long terme	Ouverture	Clôture
Valeur brute	125.020	125.020
Dépréciations	-16.169	-16.169
TOTAL 2020	108.851	108.851
Valeur brute	125.020	125.020
Dépréciations	-16.169	-16.169
TOTAL 2021	108.851	108.851

NOTE 08 : Parts dans les entreprises liées. Néant. **NOTE 09 :** Immobilisations. Immobilisations incorporelles : Valeur Brute, 2021 : 79.800, 2020 : 94.200 ; Amortissement, 2021 : -34.783, 2020 : -22.583 ; Valeur nette, 2021 : 45.017, 2020 : 71.617. Immobilisations corporelles : Valeur Brute, 2021 : 248.757, 2020 : 53.338 ; Amortissement, 2021 : -15.564, 2020 : -34.147 ; Immobilisations en-cours : Avances et acomptes versés sur immobilisations, 2021 : 65.220, 2020 : 0 ; Valeur nette, 2021 : 278.209, 2020 : 19.191 ; Total, 2021 : 343.429, 2020 : 90.808. **Note 10 :** Autres actifs. Organismes d'état TVA, 2021 : 5.010, 2020 : 89 ; Dépôt et cautionnement, 2021 : 94.204, 2020 : 22.989 ; Factures à établir, 2021 : 5.852.197, 2020 : 2.405.494 ; Avances et acomptes versés : 2021 : 11.558, 2020 : 0 ; Avoirs à recevoir RTO, 2021 : 125, 2020 : 1.368 ; Factures en attente du règlement, 2021 : 126.770, 2020 : 75.000 ; Autres débiteurs divers, 2021 : 1.438, 2020 : 8.891, Total, 2021 : 6.091.303 ; 2020 : 2.513.832. **Note 11 :** Comptes de régularisation actif. Charges constatées d'avances et Total, 2021 : 26.471, 2020 : 33.963.

NOTES BILAN PASSIF. Note 01 : Banques centrales, C.C.P. Néant. **NOTE 02 :** Dettes envers les établissements de crédit. Ce poste regroupe : Comptes et emprunts, Comptes à vue et total : 2021 : 5.276, 2020 : 2.021. Ventilation des échéances par durée résiduelle. Dettes. Jusqu'à 3 mois et Total, 2021 : 5.276, 2020 : 2.021. **Note 03 :** Opérations avec la clientèle. Néant. **NOTE 04 :** Dettes représentées par un titre. Néant. **NOTE 05 :** Autres passifs. Ce poste comprend les éléments suivants : Organismes d'état TVA, 2021 : 33.735, 2020 : 800 ; Organismes d'état Autres organisme d'état, 2021 : 686.652, 2020 : 588.675 ; Factures non parvenues, 2021 : 4.033.136, 2020 : 1.714.279 ; Avoirs à établir, 2021 : 0, 2020 : 14.580 ; Factures à régler, 2021 : 11.172, 2020 : 16.817 ; Comptes-courants Groupe, 2021 : 164.170, 2020 : 283.961 ; Autres Crédeurs divers, 2021 : 1.729.287, 2020 : 1.487.120 ; Dépôt et cautionnement : 2021 : 27.873, 2020 : 0 ; Total, 2021 : 6.686.025, 2020 : 4.106.233. **NOTE 06 :** Comptes de régularisation. Néant. **NOTE 07 :** Provisions. Néant. **NOTE 08 :** Dettes subordonnées. Néant. **NOTE 09 :** Fonds pour risques bancaires généraux (FRBG). Néant. **NOTE 10 :** Capitaux propres. Capital souscrit, 2021 et 2020 : 833.300 ; Primes d'émission, 2021 et 2020 : 28.957 ; Réserves, 2021 et 2020 : 833.300. Report à nouveau, 2021 : 345.252, 2020 : 331.604 ; Résultat de l'exercice, 2021 : 3.567.154, 2020 : 3.113.648 ; Total, 2021 : 4.857.993, 2020 : 4.390.839.

Capitaux propres	Solde au 31/12/2020	Résultat 2020	Dividendes	Aug.	Solde au 31/12/2021
Capital souscrit	833.300				833.300
Primes d'émission	28.957				28.957
Réserves	83.300				83.300
Report à nouveau	331.604	3.113.648	-3.100.000		345.252
Résultat de l'exercice	3.113.648	-3.113.648		3.567.154	3.567.154

Variation des capitaux propres des cinq derniers exercices

	2017	2018	2019	2020	2021
Situation à l'ou.	3.748.227	5.685.464	3.795.585	3.277.189	4.390.839
Distrib. de l'exerc.		-4.185.465	-2.850.000	-2.000.000	-3.100.000
Résultat de l'exerc. (avant affectation)	1.937.237	2.295.587	2.331.604	3.113.648	3.567.154
CAPITAUX PROPRES A LA CLOTURE.....	5.685.464	3.795.585	3.277.189	4.390.839	4.857.994

NOTES HORS-BILAN. Note 01 : Engagements de hors-bilan. Néant.

NOTES RESULTAT. Note 01 : Intérêts et assimilés. Néant. **Note 02 :** Revenu des titres à revenu variable. Néant. **Note 03 :** Commissions. Commissions (produits), Commissions hors RTO et sous-total, 2021 : 19.921.423, 2020 : 16.162.040 ; Commissions RTO : 2021 : -169.115, 2020 : 0 ; Commissions (charges), Commissions hors RTO, 2021 : -5.814.605, 2020 : -5.318.720 ; Commissions RTO, 2021 : -3.916.559, 2020 : -2.702.522, Sous-total, 2021 : -9.731.164, 2020 : -8.021.242, Total, 2021 : 10.021.144, 2020 : 8.140.798. Une distinction est faite sur les commissions hors RTO et RTO. La notion de RTO est entendue au sens Rétrocession. En produits, est indiqué l'ensemble des commissions versées par nos clients. En 2018, une distinction était opérée entre les commissions ayant donné lieu à Rétrocession ou non. Cette distinction n'est plus conservée depuis 2019. En charges, les commissions hors RTO concernent les commissions versées aux Agents liés, tandis que les commissions RTO concernent les rétrocessions versées aux partenaires distributeurs. **Note 04 :** Gains (pertes) sur opérations des portefeuilles. Gains ou pertes sur opérations des portefeuilles de placement et assimilés et Total, 2021 : 2.603, 2020 : 1.551. **Note 05 :** Autres produits (charges) d'exploitation bancaire nets (nettes). Autre résultat d'exploitation bancaire, 2021 : 29.496, 2020 : 15.423 ; Autres charges d'exploitation bancaire, 2021 : -25.455, 2020 : -23.955 ; Total, 2021 : 4.042, 2020 : -8.532. **Note 06 :** Charges générales d'exploitation. Frais de personnel, Salaires et traitements, 2021 : -2.637.895, 2020 : -2.076.797, Charges de retraite, 2021 : -198.840, 2020 : -145.702, Autres charges sociales, 2021 : -976.311, 2020 : -760.008, Sous-total, 2021 : -3.813.046, 2020 : -2.982.507, Frais administratifs, Autres frais administratifs et Sous-total, 2021 : -1.278.089, 2020 : -785.094, Total, 2021 : -5.091.135, 2020 : -3.767.602. **Note 07 :** Dotations aux amortissements et provisions sur les immobilisations incorporelles et corporelles. Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles et Total, 2021 : -38.239, 2020 : -14.484. **Note 08 :** Coût du risque. Néant. **Note 09 :** Gains (pertes) sur actifs immobilisés. Dotations pour dépréciation des immobilisations financières et total, 2021 : 0, 2020 : -4.569, Moins-values de cessions sur immobilisations corporelles et incorporelles, 2021 : -1.006, 2020 : 0. **Note 10 :** Résultat exceptionnel. Néant. **Note 11 :** Impôt courant. Impôt sur les bénéfices, Impôt courant et Total, 2021 : -1.330.255, 2020 : -1.233.515.

III – AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION. A) Effectif moyen employé pendant l'exercice. 2021 : 8, 2020 : 9. **B) Situation fiscale.** La Société EXP HOLDING a

acquis 100 % du capital social de la Société EXCLUSIVE PARTNERS au cours de l'exercice 2019. Le groupe constitué des deux Sociétés a opté pour le régime de l'intégration fiscale, applicable à partir de l'exercice 2020. **C) Consolidation.** Néant. **AFFECTATION DU RESULTAT.** L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la Société EXCLUSIVE PARTNERS, s'élevant à 3.567.154 euros, au compte de report à nouveau à hauteur de 567.154 euros et de le distribuer à hauteur de 3.000.000 d'euros.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.

Opinion. En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société EXCLUSIVE PARTNERS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice. **Fondement de l'opinion. Référentiel d'audit.** Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. **Indépendance.** Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations. La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément. **Vérifications spécifiques.** Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique. Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels. Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime

nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. **Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels.** Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre : • il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ; • il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ; • il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ; • il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ; • il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle. Les Commissaires aux comptes, Paris-La-Défense, le 31 mai 2022, Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2021, KPMG S.A. Séverine ERNEST, Associée, Cabinet VIZZAVONA, Patrice VIZZAVONA.

Le rapport de gestion est tenu à la disposition du public au siège social de la Société.
