

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

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 : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 24756 Numéro SIREN : 478 585 995 Nom ou dénomination : 33 RUE LA BOETIE
--

Ce dépôt a été enregistré le 09/08/2019 sous le numéro de dépôt 86391

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 09-08-2019

N° DE DEPOT : 086391

N° GESTION : 2014B24756

N° SIREN : 478585995

DENOMINATION : 33 RUE LA BOETIE

ADRESSE : 2 rue de Clichy CS 23366 75009 Paris

MILLESIME : 2018

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 1.744.700 euros
75, Boulevard Haussmann
75008 Paris

Annexe légale

31 décembre 2018

Certifié conforme



Irmgard Linker

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2018 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 8 471 082E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 42 260E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

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

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeuble et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous sol/parking	636 750	45 ans	Linéaire
Gros oeuvre	4 138 875	43 ans	Linéaire
Façades	212 250	18 ans	Linéaire
Couvert. étancheté	106 125	21 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 608 250	11 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	1 098 048	13 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	152 079	10 ans	Linéaire
Ascenseur	955 125	21 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés :

Garanties bancaires.

Engagements reçus :

Néant

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 14 445 002 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 445 002			14 445 002
Immobilisations financières				
TOTAL	14 445 002			14 445 002

Amortissements et provisions d'actif = 7 155 288 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 947 346	207 942		7 155 288
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	6 947 346	207 942		7 155 288

Etat des créances = 1 181 367 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 181 367	1 181 367	
TOTAL	1 181 367	1 181 367	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 22 182 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	791
Autres créances	21 391
Disponibilités	
TOTAL	22 182

Informations complémentaires sur le bilan actif

Elements inter-companies

- Cash-pooling : 939.635,72 EUR

Notes sur le bilan passif

Capital social = 1 744 700 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	17 447	100	1 744 700
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	17 447	100	1 744 700

Variation des capitaux propres

	2017	2018	Variation
Capital social	1 744 700	1 744 700	
Réserve légale	9 467	9 467	
Report à nouveau	179 866	-188 515	-368 381
Résultat de l'exercice	-368 381	42 260	410 641

Provisions = 364 375 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges	364 375				364 375
TOTAL	364 375				364 375

Etat des dettes = 6 498 795 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	6 278 403		6 278 403	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales	16 608	16 608		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	25 380	25 380		
Produits constatés d'avance	178 404	178 404		
TOTAL	6 498 795	220 392	6 278 403	

Charges à payer par postes du bilan = 18 890 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	25 380
TOTAL	25 380

Produits constatés d'avance = 178 404 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Éléments inter-compagnies

- Emprunt : 6.100.000 EUR

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	573 402
TOTAL	573 402

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	573 402
TOTAL	573 402

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	4 600
TOTAL	4 600

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 89.670 EUR

Produits financiers : 0 EUR

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social: 2, rue de Clichy - 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE **EN DATE DU 28 JUIN 2019**

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à THE SQUAIRE 18 – Am Flughafen – 60549 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Irmgard Linker et Heiko Süß ;

(l'*Associé Unique*),

Associé Unique de la société :

33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 2, rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 478 585 995,

(la *Société*),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2018 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2018 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ;
- **Quitus** au Président et aux directeurs généraux ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Conventions de l'article L 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2018 ;
- **Ratification du changement de siège social** ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

Mme. Irmgard LINKER, Président de la Société, assiste et préside cette réunion.



La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2018 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 ; et
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 42.260 euros.

L'Associé Unique constate qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique donne quitus au Président et au directeur général de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.



L'Associé Unique constate qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique décide d'affecter la totalité du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à 42.260 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à – 146.255 euros.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique prend acte que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2018 s'élève à 1.744.700 euros.

CINQUIEME DECISION :

L'Associé Unique prend acte que par décision en date du 24 mai 2019, le Président a décidé de transférer le siège de la société du 75, boulevard Haussmann - 75008 Paris au 2, rue de Clichy - CS 23366 – 75009 Paris.

SIXIEME DECISION

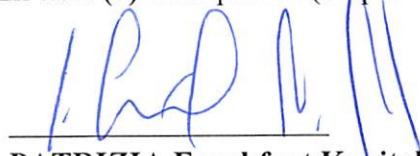
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique, et le président de séance.

Fait à Paris,

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)



**PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungs-
gesellschaft mbH**

Représentée par :

Irmgard Linker et Heiko Süß



Président

Irmgard Linker

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2, rue de Clichy - 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Mme. Irmgard LINKER, Président de la société 33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 2, rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 585 995 (la « **Société** »), a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, par la société PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'exercice clos au 31 décembre 2018 a eu une durée de douze mois.

A. Situation de la Société au cours de l'exercice et les résultats de cette activité

Il est rappelé que la Société a pour activité principale l'acquisition, la propriété, l'administration, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensemble immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net s'élevant à 573.402 euros contre 219.859 euros lors de l'exercice précédent, soit une augmentation de 160,80%.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 573.402 euros au titre de l'exercice écoulé contre 219.859 euros au titre de l'exercice précédent (+160,80 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 441.472 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 486.370 euros (-9,22 %).

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....202.670 euros
- Impôts, taxes et versements assimilés.....30.860 euros
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....207.942 euros

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 131.930 euros, contre un résultat d'exploitation déficitaire de – 266.511 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul, comme lors de l'exercice précédent, et
- des charges financières pour un montant de 89.670 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre 101.870 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de -89.670 euros contre un résultat financier déficitaire de -101.870 euros pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 42.260 euros contre un résultat courant avant impôts déficitaire de -368.381 euros lors de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a enregistré un résultat exceptionnel nul, comme lors de l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 se soldent par un bénéfice de 42.260 euros contre une perte de -368.381 euros lors de l'exercice précédent.

B. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se poursuivre de la même façon.

C. Evènements importants survenus pendant le cours de l'exercice

Aucun évènement important n'est survenu au cours de l'exercice

D. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Par décision en date du 24 mai 2019, le Président a décidé de transférer le siège de la société du 75, boulevard Haussmann - 75008 Paris au 2, rue de Clichy - CS 23366 – 75009 Paris. Il vous sera demandé de ratifier cette décision.

E. Progrès réalisés, difficultés rencontrées

Les progrès réalisés sont conformes aux attentes. Aucune difficulté n'a été rencontrée.

F. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses de recherche et de développement

II. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2018 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les méthodes comptables utilisées sont précisées dans l'annexe des comptes.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la totalité du bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à 42.260 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 146.255 euros.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois exercices précédents.

V. INFORMATION SUR LES DELAIS DE REGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)



Article D.441 I.-1°: Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-1°: Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)

(A) Tranches de retard de paiement

Nombres de factures concernées	0					0	4				1
Montant total des factures concernées TTC		0	0	0	0	0	216 397		2 307		2 307
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0,0%	0	0	0	0	0					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice TTC							37,74%		0,4%		0,4%

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre des factures exclues	Néant	Néant
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)	Néant	Néant

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)

Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels: (préciser) ☒ Délais légaux: (préciser)	☐ Délais contractuels: (préciser) ☒ Délais légaux: (préciser)
--	---	---

h

VI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas de filiale.

VIII. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTROLE DANS DES SOCIETES AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN FRANCE

La Société n'a pris aucune participation significative ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

IX. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE)

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ; information qui a été portée à la connaissance du Commissaire aux comptes.

X. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DECEMBRE 2018

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital souscrit au 31 décembre 2018 s'élève à 1.744.700 euros.

XI. SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT, DES DIRECTEURS GENERAUX ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

• Le Président

Depuis le 1er avril 2014, Mme. Irmgard LINKER est Présidente de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'Associé Unique en date du 1er avril 2014.

• Le Directeur Général

Depuis le 1er février 2016 M. Wenzel HOBERG est directeur général de la société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'Associé Unique en date du 28 janvier 2016.



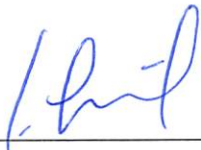
- **Les Commissaires aux Comptes**

Le mandat du commissaire aux comptes titulaires a été renouvelé et le commissaire aux comptes suppléant a été nommé par décision de l'Associé Unique en date du 30 juin 2016, pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.

Fait à Paris,

Le 28 juin 2019



Le Président

33 rue de la Boétie SAS

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2018)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

A l'Associé unique
33 rue La Boétie SAS
2, rue de Clichy
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 33 rue de la Boétie SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 du commissaire 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} Janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.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 par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 872 006 483. TVA n° FR 76 872 006 483. Siret 872 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Estimations comptables

La note « immobilisations corporelles » de la partie « règles et méthodes comptables » l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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.441-4 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 du commissaire 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 ;

33 rue de la Boétie SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018 - Page 4

- 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2019

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



BILAN ACTIF

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)			
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	(0)						
Actif Immobilisé							
Frais d'établissement							
Recherche et développement							
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles							
Terrains		3 537 500		3 537 500	41,76	3 537 500	42,11
Constructions		10 907 502	7 155 288	3 752 215	44,29	3 817 234	45,44
Installations techniques, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours						142 923	1,70
Avances & acomptes							
Participations évaluées selon mise en équivalence							
Autres Participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
TOTAL (I)		14 445 002	7 155 288	7 289 715	86,05	7 497 657	89,26
Actif circulant							
Matières premières, approvisionnements							
En cours de production de biens							
En cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances & acomptes versés sur commandes							
Clients et comptes rattachés		219 364		219 364	2,59	213 554	2,54
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs							
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires							
. Autres							
Capital souscrit et appelé, non versé		977		977	0,01	47 278	0,56
		961 027		961 027	11,34	641 411	7,84
Valeurs mobilières de placement							
Instruments de trésorerie							
Disponibilités							
Charges constatées d'avance							
TOTAL (II)		1 181 367		1 181 367	13,95	902 242	10,74
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)						
Primes de remboursement des obligations	(IV)						
Ecarts de conversion actif	(V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)		15 626 370	7 155 288	8 471 082	100,00	8 399 899	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 744 700)	1 744 700	20,80	1 744 700	20,77
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	9 467	0,11	9 467	0,11
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-188 515	-2,22	179 866	2,14
Résultat de l'exercice	42 260	0,50	-368 381	-4,38
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	1 607 912	18,98	1 565 852	18,84
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	364 375	4,30	364 375	4,34
TOTAL (III)	364 375	4,30	364 375	4,34
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	8 278 404	74,12	6 275 282	74,71
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	18 608	0,20	418	0,00
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	25 380	0,30	18 890	0,22
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	178 404	2,11	175 282	2,09
TOTAL(IV)	8 498 795	76,72	8 469 872	77,02
Ecart de conversion passif				
(V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	8 471 082	100,00	8 399 899	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	573 402		573 402	100,00	219 859	100,00	353 543		160,80	
Chiffres d'Affaires Nets	573 402		573 402	100,00	219 859	100,00	353 543		160,80	
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits										
Total des produits d'exploitation (I)			573 402	100,00	219 859	100,00	353 543		160,80	
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			202 670	35,35	198 073	89,18	6 597		3,38	
Impôts, taxes et versements assimilés			30 860	5,38	31 628	14,39	-768		-2,42	
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			207 942	36,28	258 669	117,85	-50 727		-19,60	
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges										
Total des charges d'exploitation (II)			441 472	76,99	486 370	221,22	-44 898		-8,22	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			131 930	23,01	-266 511	-121,21	398 441		149,50	
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										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			89 670	15,84	101 870	46,33	-12 200		-11,97	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			89 670	15,84	101 870	46,33	-12 200		-11,97	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-89 670	-15,63	-101 870	-46,32	12 200		11,98	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			42 260	7,37	-368 381	-187,54	410 641		111,47	

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2018 au 31/12/2018

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2018 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2017 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	573 402	100,00	219 859	100,00	353 543	160,80
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	531 142	92,63	588 240	267,55	-57 098	-9,70
RÉSULTAT NET	42 260	7,37	-368 381	-167,54	410 641	111,47
	<i>Bénéfice</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2018 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 8 471 082E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 42 260E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

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

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeuble et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous sol/parking	636 750	45 ans	Linéaire
Gros oeuvre	4 138 875	43 ans	Linéaire
Façades	212 250	18 ans	Linéaire
Couvert. étancheté	106 125	21 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 608 250	11 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	1 098 048	13 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	152 079	10 ans	Linéaire
Ascenseur	955 125	21 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés :

Garanties bancaires.

Engagements reçus :

Néant

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 14 445 002 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 445 002			14 445 002
Immobilisations financières				
TOTAL	14 445 002			14 445 002

Amortissements et provisions d'actif = 7 155 288 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 947 346	207 942		7 155 288
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	6 947 346	207 942		7 155 288

Etat des créances = 1 181 367 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 181 367	1 181 367	
TOTAL	1 181 367	1 181 367	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 22 182 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	791
Autres créances	21 391
Disponibilités	
TOTAL	22 182

Informations complémentaires sur le bilan actif

Elements inter-companies

- Cash-pooling : 939.635,72 EUR

Notes sur le bilan passif

Capital social = 1 744 700 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	17 447	100	1 744 700
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	17 447	100	1 744 700

Variation des capitaux propres

	2017	2018	Variation
Capital social	1 744 700	1 744 700	
Réserve légale	9 467	9 467	
Report à nouveau	179 866	-188 515	-368 381
Résultat de l'exercice	-368 381	42 260	410 641

Provisions = 364 375 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisée	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges	364 375				364 375
TOTAL	364 375				364 375

Etat des dettes = 6 498 795 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	6 278 403		6 278 403	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales	16 608	16 608		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	25 380	25 380		
Produits constatés d'avance	178 404	178 404		
TOTAL	6 498 795	220 392	6 278 403	

Charges à payer par postes du bilan = 18 890 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	25 380
TOTAL	25 380

Produits constatés d'avance = 178 404 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Éléments inter-compagnies

- Emprunt : 6.100.000 EUR

Notes sur le compte de résultat***Ventilation du chiffre d'affaires net***

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	573 402
TOTAL	573 402

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	573 402
TOTAL	573 402

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	4 600
TOTAL	4 600

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 89.670 EUR

Produits financiers : 0 EUR

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 1.744.700 euros
75, Boulevard Haussmann
75008 Paris

Annexe légale

31 décembre 2018

Certifié conforme



Irmgard Linker

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2018 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2017 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 8 471 082E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 42 260E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

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

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeuble et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous sol/parking	636 750	45 ans	Linéaire
Gros oeuvre	4 138 875	43 ans	Linéaire
Façades	212 250	18 ans	Linéaire
Couvert. étancheté	106 125	21 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 608 250	11 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	1 098 048	13 ans	Linéaire
Chauffage-Climatisation	152 079	10 ans	Linéaire
Ascenseur	955 125	21 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés :

Garanties bancaires.

Engagements reçus :

Néant

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 14 445 002 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 445 002			14 445 002
Immobilisations financières				
TOTAL	14 445 002			14 445 002

Amortissements et provisions d'actif = 7 155 288 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	6 947 346	207 942		7 155 288
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	6 947 346	207 942		7 155 288

Etat des créances = 1 181 367 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 181 367	1 181 367	
TOTAL	1 181 367	1 181 367	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 22 182 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	791
Autres créances	21 391
Disponibilités	
TOTAL	22 182

Informations complémentaires sur le bilan actif

Elements inter-companies

- Cash-pooling : 939.635,72 EUR

Notes sur le bilan passif

Capital social = 1 744 700 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	17 447	100	1 744 700
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	17 447	100	1 744 700

Variation des capitaux propres

	2017	2018	Variation
Capital social	1 744 700	1 744 700	
Réserve légale	9 467	9 467	
Report à nouveau	179 866	-188 515	-368 381
Résultat de l'exercice	-368 381	42 260	410 641

Provisions = 364 375 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges	364 375				364 375
TOTAL	364 375				364 375

Etat des dettes = 6 498 795 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	6 278 403		6 278 403	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales	16 608	16 608		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	25 380	25 380		
Produits constatés d'avance	178 404	178 404		
TOTAL	6 498 795	220 392	6 278 403	

Charges à payer par postes du bilan = 18 890 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	25 380
TOTAL	25 380

Produits constatés d'avance = 178 404 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Éléments inter-compagnies

- Emprunt : 6.100.000 EUR

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	573 402
TOTAL	573 402

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	573 402
TOTAL	573 402

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	4 600
TOTAL	4 600

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 89.670 EUR

Produits financiers : 0 EUR