

|                                   |
|-----------------------------------|
| RCS : PARIS<br>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<br>Numéro SIREN : 478 585 995<br>Nom ou dénomination : 33 RUE LA BOETIE |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 02/10/2020 sous le numéro de dépôt 76988

## DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 02-10-2020

N° DE DEPOT : 076988

N° GESTION : 2014B24756

N° SIREN : 478585995

DENOMINATION : 33 RUE LA BOETIE

ADRESSE : 2 rue de Clichy CS 23366 75009 Paris

MILLESIME : 2019

# 33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à associé unique  
au capital de 1.744.700 euros  
2, Rue de Clichy  
75009 Paris

## Annexe légale

31 décembre 2019

*Certifié conforme*

*Imgard*

**Imgard Linker**

## Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2019 a une durée de 12 mois.  
L'exercice précédent clos le 31/12/2019 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 8 827 172E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 207 395E.

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<br>d'amortissement | Mode<br>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 le 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 créé 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

#### **e) Situation fiscale de l'entité**

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2019 en raison des déficits reportables.

#### **FAIT SIGNIFICATIF**

Néant

#### **EVENEMENT POST-CLOTURE**

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de l'entité 33 rue de la Boétie, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen terme.

## 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   |                   |              |            |                   |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>14 445 002</b> |              |            | <b>14 445 002</b> |

Amortissements et provisions d'actif = 7 352 265 E

| Amortissements et provisions       | A l'ouverture    | Augmentation   | Diminution | A la clôture     |
|------------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|
| Immobilisations incorporelles      |                  |                |            |                  |
| Immobilisations corporelles        | 7 155 288        | 196 978        |            | 7 352 265        |
| Titres mis en équivalence          |                  |                |            |                  |
| Autres Immobilisations financières |                  |                |            |                  |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>7 155 288</b> | <b>196 978</b> |            | <b>7 352 265</b> |

Etat des créances = 1 734 435 E

| Etat des créances                  | Montant brut     | A un an          | A plus d'un an |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|
| Actif immobilisé                   |                  |                  |                |
| Actif circulant & charges d'avance | 1 734 435        | 1 734 435        |                |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>1 734 435</b> | <b>1 734 435</b> |                |

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    |               |              |           |               |              |
| <b>TOTAL</b>          |               |              |           |               |              |

Produits à recevoir par postes du bilan = 0 E

| Produits à recevoir          | Montant |
|------------------------------|---------|
| Immobilisations financières  |         |
| Clients et comptes rattachés |         |
| Autres créances              |         |
| Disponibilités               |         |
| <b>TOTAL</b>                 |         |

### Informations complémentaires sur le bilan actif

Elements inter-companies

- Cash-pooling : 1 503 317 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    |               |               |                  |
| <b>Titres en fin d'exercice</b> | <b>17 447</b> | <b>100</b>    | <b>1 744 700</b> |

*Variation des capitaux propres*

|                        | 2018      | 2019      | Variation |
|------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Capital social         | 1 744 700 | 1 744 700 |           |
| Réserve légale         | 9 467     | 9 467     |           |
| Report à nouveau       | -188 515  | -146 255  | 42 260    |
| Résultat de l'exercice | 42 260    | 207 395   | 165 135   |

*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        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>364 375</b> |              |           |               | <b>364 375</b> |

*Etat des dettes = 6 647 491 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 | 6 282 297        |                | 6 282 297        |               |
| Fournisseurs                | 99 360           | 99 360         |                  |               |
| Dettes fiscales & sociales  | 53 603           | 53 603         |                  |               |
| Dettes sur immobilisations  |                  |                |                  |               |
| Autres dettes               | 29 933           | 29 933         |                  |               |
| Produits constatés d'avance | 182 297          | 182 297        |                  |               |
| <b>TOTAL</b>                | <b>6 647 491</b> | <b>365 193</b> | <b>6 282 297</b> |               |

*Charges à payer par postes du bilan = 24 150 E*

| Charges à payer                | Montant       |
|--------------------------------|---------------|
| Emp. & dettes établ. de crédit |               |
| Emp. & dettes financières div. |               |
| Fournisseurs                   |               |
| Dettes fiscales & sociales     |               |
| Autres dettes                  | 24 150        |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>24 150</b> |

*Produits constatés d'avance = 182 297 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<br>Ventes de produits finis<br>Prestations de services | 704 562        |
| <b>TOTAL</b>                                                                  | <b>704 562</b> |

| Répartition par marché géographique | Montant        |
|-------------------------------------|----------------|
| France<br>Etranger                  | 704 562        |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>704 562</b> |

### *Honoraires des Commissaires aux Comptes*

|                                                                                                                                        | Montant      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| - Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes<br>- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services | 4 978        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                           | <b>4 978</b> |

### *Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :*

Charges financières : 78.487 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 10 JUILLET 2020**

---

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à THE SQUAIRE I8 – 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 2019 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- **Quitus** au Président et au directeur général ;
- **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 2019 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

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

 I  


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 2019 ;
- 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 2019 ; 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 :**

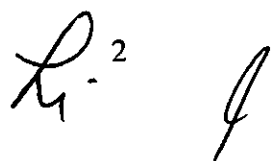
L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2019, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 207.395 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.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

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 le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2019 s'élevant à 207.395 euros comme suit :

- 146.255 euros au compte « Report à Nouveau » aux fins d'apurement du report à nouveau négatif ;
- 3.057 euros au compte « Réserve légale », qui s'élèvera, après affectation, à 12.524 euros ; et
- le solde, soit 58.083 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 58.083 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 2019 s'élève à 1.744.700 euros.

**CINQUIEME DECISION :**

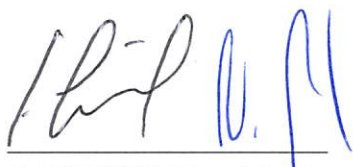
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

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)

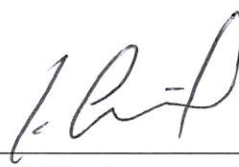


**PATRIZIA Frankfurt**

**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Représentée par :

Irmgard Linker et Heiko Süß



**Président**

Irmgard Linker