



pwc

PwC Entreprises

51 Rue St Georges

Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	1 172 007		1 172 007	1 432 796
	Chiffre d'affaires net	1 172 007		1 172 007	1 432 796
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			3	1 182
	Total			1 172 011	1 433 978
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Charges d'exploitation (2)	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			210 124	476 236
	Impôts, taxes et versements assimilés			98 468	95 135
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			634 724	540 607
Charges d'exploitation (2)	amortissements				
	provisions				
	• sur actif circulant			37 028	14 423
	• pour risques et charges				
	Autres charges			1	0
	Total			980 347	1 126 404
	Résultat d'exploitation		A	191 663	307 574
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			-80	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières	Total			-80	
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			269 365	457 372
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			269 365	457 372
Résultat financier			D	-269 445	-457 372
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)			E	-77 781	-149 797



		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-77 781	-149 797
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	98 246	271 257

51 Rue St Georges

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

COPIE CERTIFIEE CONFORME



PwC Entreprises



Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Attestation de présentation des comptes	4
1.2	Bilan actif	5
1.3	Bilan passif	6
1.4	Compte de résultat	7
1.5	Annexe	9

Comptes annuels





MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SARL 51 Rue St Georges relatifs à l'exercice 01/01/2022 au 31/12/2022 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	11 770 537€
• Chiffre d'affaires :	1 172 008€
• Résultat net comptable :	-77 782€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

- la vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immeubles à la date de clôture,
- L'analyse de la politique des prix de transfert et sa documentation.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le 28/02/2023

Yoanelle Renaut

Expert-comptable



Actif			Au 31/12/2022			Au 31/12/2021
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains	4 470 000		4 470 000	4 470 000
		Constructions	10 930 787	4 985 163	5 945 623	6 568 832
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL		15 400 787	4 985 163	10 415 623	11 038 832
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL						
Total de l'actif immobilisé			15 400 787	4 985 163	10 415 623	11 038 832
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL					
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	414 049	84 870	329 178	60 504
		Autres créances	163 540		163 540	137 217
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		577 589	84 870	492 718	197 721	
Divers	Valeurs mobilières de placement	450 000		450 000		
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	374 430		374 430	874 403	
TOTAL		824 430		824 430	874 403	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			1 402 019	84 870	1 317 148	1 072 124
Frais d'émission d'emprunts à étaler			37 764		37 764	49 280
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			16 840 571	5 070 034	11 770 537	12 160 237
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété						
Immobilisations			Stocks		Créances clients	



pwc

PwC Entreprises

51 Rue St Georges

Bilan passif

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100)	100	100
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation	3 003 666	3 003 666
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-3 360 544	-3 210 746
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-77 781	-149 797
	Situation nette avant répartition	-434 559	-356 777
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-434 559	-356 777
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	7 635 764	7 816 558
Dettes	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 811 526	4 008 923
	Total	11 447 291	11 825 482
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)	69 576	235 833
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 888	38 701
	Dettes fiscales et sociales	38 201	46 764
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	586 138	370 233
	Instruments de trésorerie		
	Total	688 229	455 698
	Produits constatés d'avance		
Total des dettes et des produits constatés d'avance		12 205 096	12 517 014
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		11 770 537	12 160 237
Dettes	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	11 183 737	11 114 687
	à moins d'un an	951 782	1 166 493
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			0
(3) dont emprunts participatifs			

SARL 51 Rue St Georges

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022



Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	3
2	Principes, règles et méthodes comptables	4
2.1	Immobilisations corporelles	5
2.2	Actifs d'exploitation	6
2.3	Passif	7
2.4	Compte de résultat	7
3	Informations complémentaires pour donner une image fidèle	9
4	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	10
4.1	Actif immobilisé	10
4.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	10
4.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	11
4.2	Actif circulant	12
4.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	12
4.2.2	Produits à recevoir	13
4.2.3	Tableau des dépréciations de l'actif	14
4.3	Capitaux propres	15
4.3.1	Capital social	15
4.3.2	Variation des capitaux propres	15
4.4	Passifs et provisions	16
4.5	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	17
4.6	Compte de résultat	18
4.6.1	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	18
5	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	20
5.1	Engagements financiers donnés et reçus	20
5.1.1	Engagements financiers donnés	20
6	Autres Informations	21



1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse du coût des matières premières, le durcissement des conditions financières en France, et l'invasion de l'Ukraine par la Russie sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques. Ce contexte économique complexe impacte la performance, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers en France et par voie de conséquence également la SARL 51 Rue saint Georges sur le long terme.



2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.



Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, la façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable



La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	54 ans
Façades, étanchéité	10 ans
Installations générales et techniques	10 à 22 ans
Agencements	10 à 18 ans

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

2.2 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.



Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.3 Passif

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

**Coûts d'emprunt**

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.



3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.



4 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	4 470 000	-	-	4 470 000
	Construction sur sol propre	10 930 787	-	-	10 930 787
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	15 400 787	-	-	15 400 787
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
	TOTAL IV	-	-	-	-
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	15 400 787	-	-	15 400 787



Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2022. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	4 361 955	623 209	-	4 985 164
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
TOTAL III		4 361 955	623 209	-	4 985 164
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		4 361 955	623 209	-	4 985 164



4.2 Actif circulant

4.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	181 202	181 202	-
	Autres créances clients	232 848	232 848	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	163 420	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	120	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	-	-	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		577 590	577 590	-



Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

4.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	32 988
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	120
Divers	-
TOTAL	33 108



4.2.3 Tableau des dépréciations de l'actif

Rubriques (a)	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice (c)
Stocks	-	-	-	-
Créances	47 842	37 028	-	84 871
Autres	-	-	-	-
TOTAL	47 842	37 028	-	84 871

4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	100	1,00
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	100	1,00



4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	100	-	-	100
Réserves, primes et écarts	3 003 667	-	-	3 003 667
Report à nouveau	-3 210 746	-	149 798	-3 360 544
Résultat	-149 798	72 016	-	-77 782
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	-356 777	72 016	149 798	-434 559



4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-33 646
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-6 731
RRR à accorder, avoirs à établir	-165 523
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-205 900



4.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	7 635 764	229 907	7 405 857	-
Emprunts et dettes financières divers		3 811 527	33 646	-	3 777 881
Fournisseurs et comptes rattachés		63 889	63 889	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	38 201	38 201	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		586 139	586 139	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		12 135 520	951 783	7 405 857	3 777 881



Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	556 943
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 385 881 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance

4.6 Compte de résultat

4.6.1 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	1 472
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	1 472



5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 Engagements financiers donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 7 635 764 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Privilège de prêteur de deniers de premier rang
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers

Contrat d'échange de taux

La société a souscrit un contrat d'échange de taux auprès d'un établissement financier en vue d'échanger l'euribor 3 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale de l'option en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux d'échange	Périodicité
9 000 000	13/04/2016	31/03/2024	0.468%	Trimestrielle



6 Autres Informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS

41 Avenue de la Liberté

L-1931 LUXEMBOURG

51 rue Saint Georges
Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 euros
Siège Social : Tour Montparnasse
33, avenue du Maine, 75015 Paris
487 614 026 RCS Paris

**PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 21 MARS 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2022

L'an deux mille vingt-trois,
Et le vingt et un mars, à 8 heures 30,
Au siège social de la Société,

La société **Foncière LFPI Bureaux SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 087 841, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),

propriétaire de la totalité des parts sociales (ci-après dénommée l'« **Associé Unique** ») de la société **51 rue Saint Georges**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 100 euros, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 487 614 026 (ci-après dénommée la « **Société** »),

ayant à sa disposition :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Affectation du résultat ;
- Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Pouvoirs pour les formalités.

Assistent également aux présentes les Gérants non associés, Monsieur Frédéric Lemos et Monsieur Gilles Etrillard.

L'Assemblée est présidée par l'Associé Unique, représenté par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim, elle-même représentée par son Président, Monsieur Frédéric Lemos (ci-après dénommé le « **Président de séance** »).

L'Associé Unique a ensuite pris les décisions suivantes :

Première décision

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, de même que toutes les opérations qu'ils traduisent, et desquels il résulte, pour ledit exercice, une perte nette comptable de (77.781) euros.

L'Associé Unique prend acte que compte tenu de l'option pour le statut fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), la Société ne fait pas apparaître dans ses déclarations les charges et dépenses non déductibles de son résultat fiscal.

Deuxième décision

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit une perte nette comptable de (77.781) euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (3.438.325) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Associé Unique prend acte du fait que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

L'Associé Unique constate que les capitaux propres demeurent négatifs et qu'ils s'élèvent désormais à un montant de (434.559) euros.

Il est rappelé que lors de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'Associé Unique a constaté que le montant des capitaux propres était devenu inférieur à la moitié du capital social, et a décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société. Par conséquent, la Société a jusqu'au 31 décembre 2023 pour reconstituer ses capitaux propres.

L'Associé Unique confirme la poursuite de l'activité de la Société malgré des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

Troisième décision

(Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce, la présente décision fait mention des conventions visées audit article qui ont été conclues et/ou poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

1. Nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice :

Aucune nouvelle convention visée à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

2. Conventions antérieures dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice :

Les conventions antérieures ci-dessous décrites se sont poursuivies au cours de l'exercice :

- Une convention de gestion tripartite en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société LFPI Reim et, d'autre part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, et ses filiales, dont la Société, aux termes de laquelle la société LFPI Reim fournit notamment à la Société des services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation, au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier, au financement et à l'« *asset management* », moyennant une rémunération annuelle fixée de la manière suivante :
 - 0,4% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant aux services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation ;
 - 0,35% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier ;
 - 7% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour l'« *asset management* » ;
 - 2% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour le « *fund management* », dont 1,85% facturé à la Société et 0,15% facturé à l'Associé Unique.

Cette convention a été conclue avec un effet rétroactif à compter du 29 novembre 2018 et restera en vigueur pour une durée indéterminée.

Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 83.356,01 euros au titre de cette convention.

- Une convention de prêt subordonné en date du 25 juillet 2006, modifiée par avenant en date du 18 décembre 2008, entre la société Foncière LFPI, en qualité de prêteur, et la Société, en qualité d'emprunteur, portant sur un montant maximum en principal de 5.500.000 euros, pour une durée initiale fixée à la durée de la dette senior, et dont la rémunération s'élève à 8% par an.

Cette convention a été transmise, en 2018, à la société Foncière LFPI Bureaux concomitamment à l'apport des parts sociales de la Société par la société Foncière LFPI.

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2022, à 3.192.000 euros. Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 92.247 euros au titre de cette convention.

- Une convention de prêt dont l'objet est l'octroi du financement de l'Exit tax, générée à la suite de l'option pour le régime des SIIC, en date du 2 décembre 2014, entre la société Foncière LFPI, en qualité de société centralisatrice, et une partie de ses filiales, dont la Société. Le montant du prêt en principal était de 700.000 euros, avec un taux d'intérêt annuel Euribor à 3 mois et une marge fixe de 300 points de base. La date d'échéance du contrat a été initialement fixée au 31 décembre 2019.

Cette convention, au titre de l'Exit tax, a été transmise, en 2018, à la société Foncière LFPI Bureaux concomitamment à l'apport des parts sociales de la Société par la société Foncière LFPI.

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2022, à 200.000 euros. Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 5.999,27 euros au titre de cette convention.

- Une convention de gestion centralisée de trésorerie en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, en qualité de société centralisatrice et, d'autre part, ses filiales, dont la Société, pour une durée indéterminée. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 30 décembre 2022 ayant pour objet de modifier la formule de calcul des rémunérations.

Aux termes de cette convention, la rémunération des avances consenties par la Société à la société Foncière LFPI Bureaux est calculée sur l'indice ESTER, diminuée de 30 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif ; la rémunération des avances consenties par la société Foncière LFPI Bureaux à la Société est calculée sur l'indice ESTER, augmentée de 40 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif.

Au cours de l'exercice écoulé, aucune avance n'a été consentie par l'une ou l'autre des parties, et aucune rémunération n'a été perçue ou versée par la Société au titre de cette convention.

Quatrième décision

(Quitus à la gérance)

L'Associé Unique donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième décision

(Pouvoirs pour les formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs aux Affiches Parisiennes, 3, rue de Pondichéry, 75015 Paris, ou au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président de séance déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé de manière électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, par l'Associé Unique et les Gérants.



Associé Unique et Président de séance

Foncière LFPI Bureaux

Représentée par la société LFPI Reim,

Elle-même représentée par Monsieur
Frédéric Lemos



Cogérant

Monsieur Gilles Etrillard



Cogérant

Monsieur Frédéric Lemos