

## 16-18 RUE CHALGRIN

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	1 208 671		1 208 671	100,00	1 182 441	100,00	26 230	2,22
<b>Chiffres d'Affaires Nets</b>	<b>1 208 671</b>		<b>1 208 671</b>	<b>100,00</b>	<b>1 182 441</b>	<b>100,00</b>	<b>26 230</b>	<b>2,22</b>
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation					135 000	11,42	-135 000	-100,00
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges					5	0,00	1 207	N/S
Autres produits	1 212	0,10						
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>	<b>1 209 883</b>	<b>100,10</b>	<b>1 209 883</b>	<b>100,10</b>	<b>1 317 446</b>	<b>111,42</b>	<b>-107 563</b>	<b>-8,15</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes	154 609	12,79			163 464	13,82	-8 855	-5,41
Impôts, taxes et versements assimilés	72 045	5,96			74 902	6,33	-2 857	-3,80
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations	116 597	9,65			174 074	14,72	-57 477	-33,01
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges	5	0,00			1 713	0,14	-1 708	-99,70
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>	<b>343 256</b>	<b>28,40</b>	<b>343 256</b>	<b>28,40</b>	<b>414 153</b>	<b>35,03</b>	<b>-70 897</b>	<b>-17,11</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>	<b>866 627</b>	<b>71,70</b>	<b>866 627</b>	<b>71,70</b>	<b>903 293</b>	<b>76,39</b>	<b>-36 666</b>	<b>-4,05</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>								
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								
<b>Total des produits financiers (V)</b>								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilés	180 000	14,89			93 600	7,92	86 400	92,31
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
<b>Total des charges financières (VI)</b>	<b>180 000</b>	<b>14,89</b>	<b>180 000</b>	<b>14,89</b>	<b>93 600</b>	<b>7,92</b>	<b>86 400</b>	<b>92,31</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)</b>	<b>-180 000</b>	<b>-14,88</b>	<b>-180 000</b>	<b>-14,88</b>	<b>-93 600</b>	<b>-7,91</b>	<b>-86 400</b>	<b>-92,30</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>	<b>686 627</b>	<b>56,81</b>	<b>686 627</b>	<b>56,81</b>	<b>809 693</b>	<b>68,48</b>	<b>-123 066</b>	<b>-15,19</b>

## 16-18 RUE CHALGRIN

## COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT ( suite )	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (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						
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			135	0,01	-135	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>			<b>135</b>	<b>0,01</b>	<b>-135</b>	<b>-100,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>			<b>-135</b>	<b>-0,00</b>	<b>135</b>	<b>-100,00</b>
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	182 593	15,11	225 954	19,11	-43 361	-19,18
<b>Total des Produits (I+III+V+VII)</b>	<b>1 209 883</b>	<b>100,10</b>	<b>1 317 446</b>	<b>111,42</b>	<b>-107 563</b>	<b>-8,15</b>
<b>Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>705 849</b>	<b>58,40</b>	<b>733 842</b>	<b>62,06</b>	<b>-27 993</b>	<b>-3,80</b>
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>504 034</b>	<b>41,70</b>	<b>583 605</b>	<b>49,36</b>	<b>-79 571</b>	<b>-13,62</b>
			<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

**16-18 RUE CHALGRIN**  
Société par actions simplifiée à capital variable  
Capital minimum : 37.000 €  
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris  
RCS Paris n° 452 065 402

---

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES  
COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Monsieur Björn Schütt, Président de la société 16-18 RUE CHALGRIN, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 15 rue de Bruxelles à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 065 402 (la « Société ») a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, par la société PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 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 Heiko Süß et Richard Klein en sa qualité d'associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

**I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ**

L'exercice clos au 31 décembre 2022 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 1.208.671 euros contre 1.182.441 euros lors de l'exercice précédent (2.22 %).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.209.883 euros au titre de l'exercice écoulé contre à 1.317.446 euros au titre de l'exercice précédent (-8,15 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 343.256 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 414.153 euros (-17,11 %).

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....154.609 euros
- Impôts, taxes et versements assimilés.....72.045 euros
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....116.597 euros

- Autres charges.....5 euros

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 866.627 euros contre un résultat d'exploitation bénéficiaire de 903.293 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 180.000 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre un montant de 93.600 euros au cours de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de – 180.000 euros contre un résultat financier déficitaire de – 93.600 euros au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 686.627 euros contre un résultat courant avant impôts bénéficiaire de 809.693 euros lors de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a enregistré un résultat exceptionnel nul contre un résultat exceptionnel déficitaire de – 135 € au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un résultat net bénéficiaire de 504.034 euros contre un résultat net bénéficiaire de 583.605 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 au 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**

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

#### **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 2022 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**

L'associé unique décide d'affecter le résultat s'élevant à 504.034 euros comme suit :

- 504.034 euros au compte « Report à nouveau » qui s'élèvera, après affectation, à 1.385.376 euros.

### **IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que :

- par décision du 30 juin 2020, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 441.000 euros au profit de l'associé unique.

**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. 441-4 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.- 2° : Factures <u>émises</u> 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 Jo urs	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jo urs	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées	7	X					2	X				
Montant total des factures concernées <b>TTC</b>		130 999.58			-2 218.56	128 780.02		4 693.61	12 121.91			16 815.52
Pourcentage du montant total des factures reçues <b>TTC</b>		15.08%			0%		X					

<b>Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC</b>			0.41%	1.05%			
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>							
<b>Nombre des factures Exclues</b>							
<b>Montant total des factures exclues</b>							
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>							
<b>Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement</b>	<input type="checkbox"/> <b>Délais contractuels : (préciser)</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Délais légaux : (préciser)</b>		<input type="checkbox"/> <b>Délais contractuels : (préciser)</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Délais légaux : (préciser)</b>				

## **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 SOCIÉTÉS 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 des Commissaires aux comptes.

## **X. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DÉCEMBRE 2022**

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital souscrit au 31 décembre 2022 s'élève à 1.300.000 euros.

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

### **• Le Président**

Depuis le 30 juin 2020, Monsieur Björn Schütt a remplacé Monsieur Philipp PETERSEN aux fonctions de Président de la Société pour une durée indéterminée, conformément à la décision de l'associé unique prise à cette même date.

### **• Les Directeurs Généraux**

Depuis le 1er août 2013, la Société a pour directeur général M. Jason TAYLOR, en fonction pour une durée indéterminée conformément aux décisions de l'Associé Unique en date du 1er août 2013.

Depuis le 23 décembre 2022, Monsieur Lorenz MILKE a remplacé Monsieur Bastian BENEKE aux fonctions de directeur général de la Société pour une durée indéterminée, conformément à la décision de l'associé unique prise à cette même date.

### **• Les Commissaires aux Comptes**

Aucun mandat des commissaires aux comptes n'est arrivé à expiration au cours du mandat écoulé.

Fait à Paris,

Le 30 juin 2023

DocuSigned by:

*Björn Schütt*

8AE1C83D479D410...

**Le Président**

Björn Schütt

**16-18 RUE CHALGRIN**  
Société par actions simplifiée à capital variable  
Capital minimum : 37.000 €  
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris  
RCS Paris n° 452 065 402

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**  
**EN DATE DU 30 JUIN 2023**

---

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 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 Heiko Süß et Richard Klein;

(l'« *Associé Unique* »),

Associé Unique de la société :

**16-18 RUE CHALGRIN**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 452 065 402,

(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 2022 ;
- **Lecture du rapport des Commissaires aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- **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 2022 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

M. Björn Schütt, président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire, 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 titulaire ;
  - Un exemplaire des statuts de la Société ;
  - L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2022 ;
  - Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
  - Le rapport de gestion du Président ;
  - Les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ; et
  - Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport des Commissaires 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 des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, **approuve** les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 504.034 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 aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

### DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat s'élevant à 504.034 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice ..... 504.034 €
- Intégralement au poste « report à nouveau »..... 504.034 €
- dont le solde, après affectation, s'élève à ..... 1.385.376 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique rappelle que :

- par décision du 30 juin 2020, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 441.000 euros au profit de l'Associé Unique.

### TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique **constate** qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue 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.

### QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique **prend acte** que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2022 s'élève à 1.300.000 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.

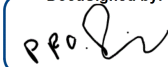
\*\*\*

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.

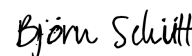
Fait à Paris

DocuSigned by:  
  
3A3B76A879FD428...

DocuSigned by:  
  
9FD64EB0CD87461...

---

**PATRIZIA Frankfurt**  
**Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**  
Représentée par :  
Heiko Süß et Richard Klein

DocuSigned by:  
  
8AE1C83D479D410...

---

**Président**  
Björn Schütt

## 16-18 RUE CHALGRIN

Numéro SIRET : **45206540200037**

Code APE : **6831Z**

15 rue de Bruxelles  
75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2022

DocuSigned by:

*Björn Schütt*

BAE1C83D479D410

Björn Schütt

*certifié conforme*

# Sommaire

<b>Bilan et Resultat</b>	<b>1</b>
Annexes Légales	5

## 16-18 RUE CHALGRIN

## BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
<b>Actif Immobilisé</b>						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 600 000		2 600 000	23,35	2 600 000	24,07
Constructions	10 446 170	7 019 564	3 426 606	30,78	2 873 032	26,59
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours	1 850		1 850	0,02	30 206	0,28
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
<b>TOTAL (I)</b>	<b>13 048 020</b>	<b>7 019 564</b>	<b>6 028 456</b>	<b>54,15</b>	<b>5 503 238</b>	<b>50,94</b>
<b>Actif circulant</b>						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	133 037		133 037	1,19	161 327	1,49
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	360		360	0,00	5 736	0,05
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	30 571		30 571	0,27		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	47 207		47 207	0,42	759	0,01
. Autres	135 210		135 210	1,21	84 495	0,78
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	4 758 286		4 758 286	42,74	5 047 437	46,72
Charges constatées d'avance						
<b>TOTAL (II)</b>	<b>5 104 672</b>		<b>5 104 672</b>	<b>45,85</b>	<b>5 299 754</b>	<b>49,06</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
<b>TOTAL ACTIF (0 à V)</b>	<b>18 152 692</b>	<b>7 019 564</b>	<b>11 133 128</b>	<b>100,00</b>	<b>10 802 992</b>	<b>100,00</b>

## 16-18 RUE CHALGRIN

## BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le		Exercice précédent	
	31/12/2022 (12 mois)		31/12/2021 (12 mois)	
<b>Capitaux propres</b>				
Capital social ou individuel ( dont versé : 1 300 000 )	1 300 000	11,68	1 300 000	12,03
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	146 040	1,31	116 859	1,08
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	881 342	7,92	326 918	3,03
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>504 034</b>	<b>4,53</b>	<b>583 605</b>	<b>5,40</b>
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
<b>TOTAL(I)</b>	<b>2 831 417</b>	<b>25,43</b>	<b>2 327 382</b>	<b>21,54</b>
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
<b>TOTAL(II)</b>				
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
<b>TOTAL (III)</b>				
<b>Emprunts et dettes</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires			10 461	0,10
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	8 000 000	71,86	8 000 000	74,05
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	207 245	1,86	38 994	0,36
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices			83 566	0,77
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 803	0,03	50 238	0,47
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	5 264	0,05	4 412	0,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	86 400	0,78		
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance			287 940	2,67
<b>TOTAL(IV)</b>	<b>8 301 711</b>	<b>74,57</b>	<b>8 475 611</b>	<b>78,46</b>
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
<b>TOTAL PASSIF (I à V)</b>	<b>11 133 128</b>	<b>100,00</b>	<b>10 802 992</b>	<b>100,00</b>

## Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 11 133 127,94 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 504 034,40 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

## SOMMAIRE

### REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

### COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Composition du capital social
- Ventilation du chiffre d'affaires net
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

## Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET 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'immeubles 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 :

Sous-sol /parkings	42 ans / Linéaire
Gros oeuvres	42 ans / Linéaire
Façade	17 ans / Linéaire
Constructions	17 ans / Linéaire
Couverture / étanchéité	17 ans / Linéaire
Agencements, intérieurs	11 ans / Linéaire
Chauffage / Climatisation	10 ans / Linéaire
Ascenseurs	17 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 lié 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 créée 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.

## **IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT**

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

## **CREANCES ET DETTES**

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **Changements de méthode**

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2016-07 du 04 novembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

### **Informations complémentaires pour donner une image fidèle**

#### **A) 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%.

#### **B) Provisions pour risques et charges**

La société a fait le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

## C) Engagements hors bilan

### Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués de cautionnement solidaire émanant d'un établissement bancaire agréé en France à hauteur de 267.585 euros hors taxes en lieu et placement du versement d'un dépôt de garantie.

### Engagements donnés

Néant.

## D) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Suite à la signature d'un nouveau bail en date du 1er août 2017, il a été décidé de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables.

## E) Fait marquants de l'exercice

### ➤ Guerre Ukraine / Russie

La société est jusqu'à présent peu exposée aux conséquences du conflit actuel sur le territoire ukrainien. Toutefois, nous avons identifié au sein des facteurs de risques ci-après, ceux d'entre eux qui pourraient potentiellement être aggravés par ce conflit bien qu'il soit à ce jour prématuré d'en mesurer toutes les répercussions potentielles pour la société.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie qui a débuté fin février 2022 pourrait augmenter les risques suivants :

- Risque de liquidité
- Risque de hausse des taux
- Risque lié à l'approvisionnement et à la hausse du coût des matières premières et matériaux
- Risque de hausse du coût de l'énergie

## Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	2 600 000		
Constructions sur sol propre	10 400 000		670 170
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	30 206		
Avances et acomptes			
<b>TOTAL</b>	<b>13 030 206</b>		<b>670 170</b>
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<b>TOTAL</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>13 030 206</b>		<b>670 170</b>

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			2 600 000	2 600 000
Constructions sur sol propre		624 000	10 446 170	11 070 170
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	28 356		1 850	
Avances et acomptes				
<b>TOTAL</b>	<b>28 356</b>	<b>624 000</b>	<b>13 048 020</b>	<b>13 670 170</b>
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 356</b>	<b>624 000</b>	<b>13 048 020</b>	<b>13 670 170</b>

## Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	7 526 968	116 597	624 000	7 019 564
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>7 526 968</b>	<b>116 597</b>	<b>624 000</b>	<b>7 019 564</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>7 526 968</b>	<b>116 597</b>	<b>624 000</b>	<b>7 019 564</b>

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	116 597				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
<b>TOTAL</b>	<b>116 597</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>116 597</b>				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

## Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>TOTAL Provisions réglementées</b>				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
<b>TOTAL Provisions</b>				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
<b>TOTAL Dépréciations</b>				
<b>TOTAL GENERAL</b>				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

## Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	133 037	133 037	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	30 571	30 571	
- T.V.A	47 207	47 207	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	135 570	135 570	
Charges constatées d'avance			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>346 386</b>	<b>346 386</b>	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	8 000 000	8 000 000		
Fournisseurs et comptes rattachés	207 245	207 245		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	2 803	2 803		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	5 264	5 264		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	86 400	86 400		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8 301 711</b>	<b>8 301 711</b>		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

**Ventilation du chiffre d'affaires net**

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 208 671
<b>TOTAL</b>	<b>1 208 671</b>

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 208 671
<b>TOTAL</b>	<b>1 208 671</b>

**Ventilation de l'impôt sur les bénéfices**

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	686 627	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	504 034	

**Variation des capitaux propres**

	2021	2022	Variation
Capital social	1 300 000	1 300 000	0
Réserve légale	116 859	146 040	29 181
Report à nouveau	326 918,25	881 342,25	554 424
Résultat de l'exercice	583 604,53	504 034,40	-79 570,13

**Honoraires des Commissaires aux Comptes**

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	5 090
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
<b>TOTAL</b>	<b>5 090</b>