

**COMPTE DÉTAILLÉ**  
**CERTIFIÉ CONFORME**  
**À L'ORIGINAL**

	du 01/01/22 au 31/12/22 12 mois	%	du 01/01/21 au 31/12/21 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
<b>PRODUITS</b>						
Loyers VdS	250 652	91,26			250 652	
Loyers BaC VdS	24 000	8,74	24 000	100,00		
Production vendue	274 652	100,00	24 000	100,00	250 652	NS
<b>Total</b>	<b>274 652</b>	<b>100,00</b>	<b>24 000</b>	<b>100,00</b>	<b>250 652</b>	<b>NS</b>
<b>CONSOMMATION M/SES &amp; MAT</b>						
<b>Total</b>						
<b>MARGE SUR M/SES &amp; MAT</b>						
	<b>274 652</b>	<b>100,00</b>	<b>24 000</b>	<b>100,00</b>	<b>250 652</b>	<b>NS</b>
<b>CHARGES</b>						
Locations	24 000	8,74	24 000	100,00		
Frais bancaires	118	0,04	-9	-0,04	127	NS
Autres achats & charges externes	24 118	8,78	23 991	99,96	127	0,53
Salaires administrateurs gérance	4 468	1,63	4 468	18,62		
Salaires et Traitements	4 468	1,63	4 468	18,62		
Dot. amort. s/immobil. corporel.	250 652	91,26			250 652	
Amortissements et provisions	250 652	91,26			250 652	
<b>Total</b>	<b>279 238</b>	<b>101,67</b>	<b>28 459</b>	<b>118,58</b>	<b>250 779</b>	<b>881,18</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-4 586</b>	<b>-1,67</b>	<b>-4 459</b>	<b>-18,58</b>	<b>-127</b>	<b>2,84</b>
<b>Résultat financier</b>						
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-4 586</b>	<b>-1,67</b>	<b>-4 459</b>	<b>-18,58</b>	<b>-127</b>	<b>2,84</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>						
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-4 586</b>	<b>-1,67</b>	<b>-4 459</b>	<b>-18,58</b>	<b>-127</b>	<b>2,84</b>

Bilan de l'année certifié conforme  
à l'original

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>ACTIF</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Constructions	3 533 655		3 533 655	
Amortissements des Constructions		250 652	-250 652	
<b>Constructions</b>	<b>3 533 655</b>	<b>250 652</b>	<b>3 283 003</b>	
Immobilisations en cours				3 439 494
<b>Immob. en cours / Avances &amp; acomptes</b>				<b>3 439 494</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>3 533 655</b>	<b>250 652</b>	<b>3 283 003</b>	<b>3 439 494</b>
<b>Stocks</b>				
<b>Créances</b>				
Clients	10 653		10 653	
Clients - factures à établir	96 000		96 000	72 000
<b>Clients et comptes rattachés</b>	<b>106 653</b>		<b>106 653</b>	<b>72 000</b>
TVA - Remboursement demandé				12 710
<b>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</b>				<b>12 710</b>
Autres comptes débiteurs/créditeurs	150 325		150 325	632 431
<b>Autres créances</b>	<b>150 325</b>		<b>150 325</b>	<b>632 431</b>
<b>Divers</b>				
Banque BT				9 117
<b>Disponibilités</b>				<b>9 117</b>
Charges constatées d'avance	4 468		4 468	8 936
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>4 468</b>		<b>4 468</b>	<b>8 936</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>261 446</b>		<b>261 446</b>	<b>735 193</b>
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 795 101</b>	<b>250 652</b>	<b>3 544 449</b>	<b>4 174 687</b>

## Bilan détaillé

	Net au 31/12/22	Net au 31/12/21
<b>PASSIF</b>		
Capital souscrit-appelé, versé	695 410	695 410
<b>Capital social ou individuel</b>	<b>695 410</b>	<b>695 410</b>
Report à nouveau débiteur	-215 847	-211 388
<b>Report à nouveau</b>	<b>-215 847</b>	<b>-211 388</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>-4 586</b>	<b>-4 459</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>474 977</b>	<b>479 563</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Emprunt moyen terme	112 881	594 897
Emprunts	112 881	594 897
Banque CA	29	
Découverts et concours bancaires	29	
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits</b>	<b>112 910</b>	<b>594 897</b>
Gage Espèces	39 800	35 500
Crédit vendeur	2 596 385	2 757 176
Crédit relais tva	23 432	50 044
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>	<b>2 659 617</b>	<b>2 842 720</b>
Associés - comptes courants	172 985	172 985
<b>Emprunts et dettes financières diverses - Associés</b>	<b>172 985</b>	<b>172 985</b>
Fournisseurs - fact. non parvenues	96 000	72 000
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>96 000</b>	<b>72 000</b>
TVA collectée	10 652	
TVA à régulariser	17 308	12 523
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	27 960	12 523
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>27 960</b>	<b>12 523</b>
<b>DETTES</b>	<b>3 069 472</b>	<b>3 695 124</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 544 449</b>	<b>4 174 687</b>

**2A BOUTIQUE HOTEL 2018**  
**SARL à capital variable**  
**Siège social : C/o PHALSBOURG GESTION**  
**4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon**  
**97200 FORT-DE-FRANCE**  
**RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885**

**Assemblée Générale Ordinaire Annuelle  
du 29 août 2023**

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

**2A BOUTIQUE HOTEL 2018**  
**SARL à capital variable**  
**Siège social : C/o PHALSBOURG GESTION**  
**4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon**  
**97200 FORT-DE-FRANCE**  
**RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885**

**RAPPORT SPECIAL DE LA GERANCE**  
**SUR LES CONVENTIONS VISEES PAR L'ARTICLE L 223-19 DU CODE DU COMMERCE**  
**EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

Chers Associés,

En application des dispositions de l'article L 223-19 du Code de commerce, nous portons ci-après à votre connaissance les conventions visées audit article, intervenues, poursuivies ou exécutées au cours de l'exercice écoulé, directement ou par personne interposée entre la Société et l'un de ses gérants, l'un de ses associés ou d'autres sociétés dans lesquelles le Gérant ou un associé exercerait une fonction d'administration ou de direction.

\*\*\*

Nous vous précisons qu'aucune convention visée à l'article L 223-19 du Code de commerce n'est intervenue ou ne s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

**LE GERANT**

14

**2A BOUTIQUE HOTEL 2018**  
**SARL à capital variable**  
**Siège social : C/o PHALSBOURG GESTION**  
**4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon**  
**97200 FORT-DE-FRANCE**  
**RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**EN DATE DU 29 AOUT 2023**

Le 29 août 2023,  
A 14:00,

Les associés, présents ou représentés, se sont réunis en Assemblée générale ordinaire au siège social de la Société PHALSBOURG GESTION, sis à Asnières-sur-Seine (92600), 29 quai Aulagnier, sur convocation de la gérance.

Il a été établi une feuille de présence, à laquelle ont été annexés les pouvoirs des associés représentés par des mandataires, et qui a été émarginée par chaque membre de l'Assemblée en entrant en séance.

Madame Isabelle VENZAL, ayant reçu tous pouvoirs de Monsieur Laurent GHELFI, gérant de la Société 2A BOUTIQUE HOTEL 2018 préside la séance.

Le Président de séance constate que la feuille de présence, certifiée sincère et véritable, fait état de plus de la moitié des parts sociales des associés et que l'Assemblée peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- ✓ Les copies des lettres de convocation,
- ✓ Le rapport spécial de la gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du code de commerce,
- ✓ L'inventaire et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- ✓ Le texte des résolutions proposées,
- ✓ Un exemplaire des statuts de la Société.

Le Président déclare que ces mêmes documents prescrits par l'article R223-18 du Code de commerce ont été mis à la disposition des associés et que ces derniers ont eu la possibilité de poser, pendant ce même délai, toutes questions à la gérance, ce dont l'assemblée lui donne acte.

Puis, Le Président rappelle que l'ordre du jour de l'Assemblée est le suivant :

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Quitus à la Gérance ;
- Rapport spécial de la Gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du Code de commerce et approbation desdites conventions ;
- Approbation de ce rapport ;
- Approbation du montant des charges et dépenses visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ;
- Répartition et affectation des résultats de l'exercice ;
- Ratifications diverses ;
- Questions diverses ;
- Pouvoirs à conférer.

Le Président rappelle que l'objet de la Société est la réalisation d'opérations dans le cadre du dispositif d'aide fiscale à l'investissement Outre-mer.

Puis, il est donné lecture du rapport spécial de la gérance.

Enfin, la discussion est ouverte. Diverses observations sont échangées et personne ne demandant plus la parole, Le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes figurant à l'ordre du jour.

14

**2A BOUTIQUE HOTEL 2018**  
**SARL à capital variable**  
**Siège social : C/o PHALSBOURG GESTION**  
**4 Rue Georges Eucharis - ZFU Dillon**  
**97200 FORT-DE-FRANCE**  
**RCS FORT-DE-FRANCE 831 192 885**

**PREMIERE RESOLUTION**

La collectivité des Associés, après avoir pris connaissance des comptes annuels afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2022, les approuve tels qu'ils lui ont été présentés.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes.

La collectivité des Associés donne en conséquence, quitus à la Gérance de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

**DEUXIEME RESOLUTION**

La collectivité des Associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial de la Gérance sur les conventions visées à l'article L 223-19 du Code de commerce, prend acte de l'absence de telles conventions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

**TROISIEME RESOLUTION**

La collectivité des Associés, statuant en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, constate qu'aucune somme concernant les dépenses et charges visées à l'article 39-4 du Code général des impôts n'a été réintégrée dans les résultats de l'exercice.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

**QUATRIEME RESOLUTION**

La collectivité des Associés, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos le 31/12/2022 s'élevant à  
- 4 586 €uros au compte « Report à Nouveau ».

**Dividendes**

La collectivité des Associés prend acte, conformément aux dispositions des articles 47 de la Loi du 12 juillet 1965 et 243 bis du Code général des impôts, qu'aucun dividende n'a été mis en distribution depuis la constitution de la Société.  
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

**CINQUIEME RESOLUTION**

La collectivité des Associés donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir les formalités légales de publicité.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

**SIXIEME RESOLUTION**

La collectivité des Associés approuve toutes les mesures prises par le Gérant en vue des présentes décisions, y compris la réunion qui s'achève.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents ou représentés.

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par la gérance et les associés.

*Associés dont le nom figure sur la feuille de présence qui demeurera annexée au présent procès-verbal,  
Tous représentés par Madame Isabelle VENZAL.....*

*Monsieur Laurent GHELFI,  
Gérant non porteur de parts,  
Représenté par Madame Isabelle VENZAL.....*

