

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE 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	1 010 940		1 010 940	100,00	1 012 933	100,00	-1 993	-0,19		
Chiffres d'Affaires Nets	1 010 940		1 010 940	100,00	1 012 933	100,00	-1 993	-0,19		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			3 364	0,33	2	0,00	3 362	N/S		
Total des produits d'exploitation (I)			1 014 304	100,33	1 012 935	100,00	1 369	0,14		
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			156 656	15,50	155 176	15,32	1 480	0,95		
Impôts, taxes et versements assimilés			59 995	5,93	89 689	8,85	-29 694	-33,10		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			151 449	14,98	142 638	14,08	8 811	6,18		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			2	0,00	1	0,00	1	100,00		
Total des charges d'exploitation (II)			368 101	36,41	387 503	38,26	-19 402	-5,00		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			646 202	63,92	625 431	61,74	20 771	3,32		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			65 851	6,51	65 851	6,50		0,00		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			65 851	6,51	65 851	6,50		0,00		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-65 851	-6,50	-65 851	-6,49		0,00		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			580 351	57,41	559 580	55,24	20 771	3,71		

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE 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						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	151 556	14,99	152 111	15,02	-555	-0,35
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 014 304	100,33	1 012 935	100,00	1 369	0,14
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	585 509	57,92	605 466	59,77	-19 957	-3,29
RÉSULTAT NET	428 795 <i>Bénéfice</i>	42,42	407 469 <i>Bénéfice</i>	40,23	21 326	5,23
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

55 RUE SAINTE-ANNE
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 442 256 145

**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 55 RUE SAINTE-ANNE, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 442 256 145 (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 1.010.940 euros contre 1.012.933 euros lors de l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.014.304 euros au titre de l'exercice écoulé contre 1.012.935 euros au titre de l'exercice précédent.

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 368.101 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 387.503 euros.

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....156.656 euros
- Impôts, taxes et versements assimilés.....59.995 euros
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....151449 euros
- Autres charges.....2 euros

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 646.202 euros contre un résultat d'exploitation bénéficiaire de 625.431 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul, comme lors de l'exercice précédent,
- des charges financières pour un montant de 65.851 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre un montant identique de 65.851 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de - 65.851 euros contre un résultat financier déficitaire identique de - 65.851 euros pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 580.351 euros contre un résultat courant avant impôts bénéficiaire de 559.580 euros lors de l'exercice précédent.

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

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un bénéfice de 428.795 euros contre un bénéfice de 407.469 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 428.795 euros comme suit :

- 21.439 euros au compte « *Réserve légale* » qui s'élèvera, après affectation, à 164.272 euros, et
- 407.356 euros au compte « *Report à nouveau* » qui s'élèvera, après affectation, à 929.756 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 399.900 euros au profit de l'associé unique ;
- par décision du 28 juin 2019, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 397.691 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 Jour s	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées							3					
Montant total des factures concernées TTC						0		-321 770.65	-2 863.18	3 730.94	-4 164.47	-325 067.36
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC												
Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures Exclues												

Montant total des factures exclues		
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)		
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : (préciser)	☐ Délais contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : (préciser)

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. LISTE DES SUCCURSALES

Néant.

X. PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

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

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

XII. 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 2.080.000 euros.

XIII. 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

La Société avait pour Directeurs Généraux Monsieur Oliver BRINKS et Monsieur Jason TAYLOR, nommés pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 1^{er} 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. Monsieur Jason TAYLOR demeure en fonction en sa qualité de Directeur Général.

• Les Commissaires aux Comptes

Les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés par décision de l'associé unique du 28 juin 2019 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Fait à Paris,

Le 30 juin 2023,

DocuSigned by:

8AE1C83D479D410...

Le Président

Björn Schütt

55 RUE SAINTE-ANNE
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 442 256 145

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 :

55 RUE SAINTE-ANNE, 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° 442 256 145,

(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 du Commissaire 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 ;
- **Convention 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.

Monsieur 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 du Commissaire 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 du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

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

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, **approuve** les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 428.795 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 428.795 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 428.795 €
- Au poste « réserve légale » 21.439 €
dont le solde, après affectation s'élève à 164.272 €
- Au poste « report à nouveau »..... 407.356 €
dont le solde, après affectation, s'élève à 929.756 €

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 399.900 euros au profit de l'Associé Unique ;
- par décision du 28 juin 2019, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 397.691 euros au profit de l'Associé Unique ;

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique **constate** qu'il n'a été conclu aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce 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 2.080.000 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.

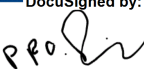
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

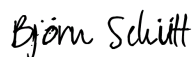
Fait à Paris

DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

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

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

DocuSigned by:

8AE1C83D479D410...

Président
M. Björn Schütt

55 RUE SAINTE-ANNE

Numéro SIRET : **44225614500032**

Code APE : **6832A**

15 rue de Bruxelles
75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2022

DocuSigned by:

Björn Schütt

BAETC83D479D410...

Björn Schütt

certifié conforme

Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales	5

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

55 RUE SAINTE-ANNE

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)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 504 786		2 504 786	27,15	2 504 786	28,43
Constructions	7 936 422	5 155 525	2 780 898	30,15	2 873 019	32,61
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours	28 062		28 062	0,30		
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	10 469 270	5 155 525	5 313 746	57,60	5 377 805	61,04
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	187 666		187 666	2,03	266 444	3,02
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	7 322		7 322	0,08	1 261	0,01
. Autres	155 695		155 695	1,69	133 399	1,51
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	3 560 451		3 560 451	38,60	3 031 560	34,41
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	3 911 134		3 911 134	42,40	3 432 664	38,96
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	14 380 404	5 155 525	9 224 880	100,00	8 810 469	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000)	2 080 000	22,55	2 080 000	23,61
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	142 833	1,55	122 459	1,39
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	522 400	5,66	135 305	1,54
Résultat de l'exercice	428 795	4,65	407 469	4,62
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	3 174 028	34,41	2 745 233	31,16
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	5 380 000	58,32	5 380 000	61,06
. Découverts, concours bancaires			6 405	0,07
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	259 128	2,81	248 434	2,82
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	74 020	0,80	32 738	0,37
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	8 055	0,09	86 751	0,98
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	749	0,01	40 953	0,46
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 832	0,04	3 662	0,04
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	325 067	3,52	4 164	0,05
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance			262 130	2,98
TOTAL (IV)	6 050 852	65,59	6 065 236	68,84
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	9 224 880	100,00	8 810 469	100,00

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 9 224 879,91 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 428 795,05 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 :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- 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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Honoraires des Commissaires Aux Comptes
- Liste des filiales et participations

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 présentés dans le tableau suivant :

Sous-sol / parkings	39 ans / Linéaire
Gros Oeuvre	41 ans / Linéaire
Couverture - étanchéité	12 ans / Linéaire
Aménagements intérieurs	09 ans / Linéaire
Chauffage - climatisation	08 ans / Linéaire
Ascenseurs	14 - 25 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'entée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du règlement 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 provision pour grosses réparations comptabilisée par dixième entre les années 2003 et 2007, soit 19.350 euros au total, a été entièrement reprise en 2008 dans la mesure où les travaux de ravalement ont été engagés au cours de cet exercice.

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

C) Engagements hors bilan

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant

D) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2013 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. Ce nouveau traitement a été considéré comme un changement de méthode comptable. Son impact a été comptabilisé dans le compte de résultat au 31 décembre 2013 qui tient compte d'un produit d'étalement de franchise d'un montant de 496.455 Euros.

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	2 504 786		
Constructions sur sol propre	7 877 095		59 328
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			28 062
Avances et acomptes			
TOTAL	10 381 881		87 390
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	10 381 881		87 390

	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			2 504 786	2 504 786
Constructions sur sol propre			7 936 422	7 936 422
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			28 062	
Avances et acomptes				
TOTAL			10 469 270	10 441 208
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			10 469 270	10 441 208

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	5 004 076	151 449		5 155 525
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				
TOTAL	5 004 076	151 449		5 155 525
TOTAL GENERAL	5 004 076	151 449		5 155 525

	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	151 449				
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					
TOTAL	151 449				
TOTAL GENERAL	151 449				

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				
TOTAL Provisions réglementées				
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				
TOTAL Provisions				
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				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
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	187 666	187 666	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	7 322	7 322	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	155 695	155 695	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	350 683	350 683	
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	5 380 000		5 380 000	
Emprunts et dettes financières divers	259 128	259 128		
Fournisseurs et comptes rattachés	74 020	74 020		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	8 055	8 055		
- T.V.A	749	749		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	3 832	3 832		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	325 067	325 067		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	6 050 852	670 852	5 380 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	65 851		

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 800	100,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	20 800	100,00

Variation des capitaux propres

	2021	2022	Variation
Capital social	2 080 000	2 080 000	0
Réserve légale	122 459	144 833	20 374
Report à nouveau	135 305	522 400	387 095
Résultat de l'exercice	407 469	428 795	21 326

55 RUE SAINTE-ANNE

15 rue de Bruxelles 75009 PARIS

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 010 940
TOTAL	1 010 940

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 010 940
TOTAL	1 010 940

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	580 351	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	428 795	

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	5 047
TOTAL	5 047