

COMPTES 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	730 593,18		730 593,18	100,00	721 101,58	100,00	9 492		1,32	
Chiffres d'Affaires Nets	730 593,18		730 593,18	100,00	721 101,58	100,00	9 492		1,32	
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			307,07	0,04	0,44	0,00	307		N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			730 900,25	100,04	721 102,02	100,00	9 798		1,36	
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			-78 051,31	-10,67	214 365,13	29,73	-292 416		-136,40	
Impôts, taxes et versements assimilés			37 032,00	5,07	31 888,88	4,42	5 144		16,13	
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			170 832,83	23,38	192 173,26	26,65	-21 341		-11,10	
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			1 516,76	0,21	107,64	0,01	1 409		N/S	
Total des charges d'exploitation (II)			131 330,28	17,98	438 534,91	60,81	-307 204		-70,04	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			599 569,97	82,07	282 567,11	39,19	317 002		112,19	
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			134 810,00	18,45	71 370,00	9,90	63 440		88,89	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			134 810,00	18,45	71 370,00	9,90	63 440		88,89	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-134 810,00	-18,44	-71 370,00	-9,89	-63 440		-88,88	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			464 759,97	63,61	211 197,11	29,29	253 562		120,06	

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)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	730 900,25	100,04	721 102,02	100,00	9 798	1,36
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	266 140,28	36,43	509 904,91	70,71	-243 764	-47,80
RÉSULTAT NET	464 759,97	63,61	211 197,11	29,29	253 562	120,06
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2, rue de Clichy - 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

RAPPORT DE GESTION DE LA GÉRANCE EN VUE DE L'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

M. Heiko SÜß, Directeur général de la société 33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 2, rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 585 995 (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 SOCIETE

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 730.593,18 euros contre 721.101,58 euros lors de l'exercice précédent, soit une augmentation de 1,32 %.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 730.900,25 euros au titre de l'exercice écoulé contre 721.102,02 euros au titre de l'exercice précédent (+1,36 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 131.330,28 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 438.534,91 euros (- 70,04 %).

Les postes de charges d'exploitation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022 sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....(-78.051,31)
euros (contre 214.365 euros au cours de l'exercice précédent)
- Impôts, taxes et versements assimilés.....37.032 euros
(contre 31.889 euros au cours de l'exercice précédent)
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....170.832,83
euros (contre 192.173,26 euros au cours de l'exercice précédent)

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 599.569,97 euros, contre un résultat d'exploitation de 282.567,11 euros lors de l'exercice précédent (+112,19 %).

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 134.810 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre 71.370 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de -134.810 euros contre un résultat financier déficitaire de -71.370 euros pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 464.759,97 euros contre un résultat courant avant impôts de 211.197,11 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 464.759,97 euros contre un bénéfice de 211.197,111 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 pendant le 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

Par décision en date du 30 juin 2022, l'Associé Unique a (i) approuvé les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 211.197 euros et (ii) décidé d'affecter la totalité dudit bénéfice comme suit :

- 10.560 euros au compte « Réserve légale », qui s'élèvera, après affectation, à 39.897 euros ; et
- le solde, soit 200.637 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 431.909 euros.

Le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 464.759,97 euros.

Rappelant que la Société peut procéder à une distribution exceptionnelle de dividendes, nous vous proposons de procéder, à titre exceptionnel, à une distribution de dividendes d'un montant de 500.000 euros au profit de l'Associé Unique, comme suit :

- d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 464.759,97 euros en dividendes ; et
- prélever le montant de 35.240,03 euros sur le compte « Report à Nouveau » porté au bilan, qui s'élèvera, après la mise en paiement de la distribution, à 396.668,97 euros.

Nous vous proposons de mettre en paiement ce dividende dans les meilleurs délais.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois exercices précédents.

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 Jours	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												
Montant total des factures concernées TTC	232 185	Néant	Néant	Néant	Néant		1 334	Néant	Néant	Néant	Néant	
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												

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 des Commissaires 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 1.744.700 euros.

XIII. SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT, DES DIRECTEURS GENERAUX ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

• **Le Président**

Depuis le 30 juin 2021, M. Jan WANGERMANN est Président de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2021.

• **Le Directeur Général**

Depuis le 30 juin 2018, M. Heiko Süß est directeur général de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2018.

• **Les Commissaires aux Comptes**

Les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés par décision de l'associé unique du 30 juin 2022 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice close le 31 décembre 2027.

Fait à Paris,

Le 30 juin 2023



Le Directeur général

M. Heiko SÜß

Nombre des factures Exclues	Néant	Néant
Montant total des factures exclues	Néant	Néant

(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 contractuels: (préciser)
	☒ Délais légaux : (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.

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2, rue de Clichy - 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

EN DATE DU 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 :

33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 2, rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 478 585 995,

(la « *Société* »),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 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 au directeur général ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Distribution exceptionnelle de dividendes** ;
- **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. Jan WANGERMANN, 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 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 464.759,97 euros.

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président, prend acte que le compte « Report à Nouveau » de la Société s'élève à un montant de 431.909 euros après

prise en compte de la décision de l'Associé Unique en date du 30 juin 2022 portant sur l'affectation du résultat réalisé par la Société au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

L'Associé Unique **constate** qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique **donne** quitus au Président et au directeur général de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat bénéficiaire au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2022 et de procéder, à titre exceptionnel, à une distribution de dividendes d'un montant de 500.000 euros au profit de l'Associé Unique, comme suit :

- d'affecter le résultat s'élevant à 464.759,97 euros en dividendes ; et
- prélever le montant 35.240,03 euros sur le compte « Report à Nouveau » porté au bilan, qui s'élèvera, après la mise en paiement de la distribution, à 396.668,97 euros.

Ce dividende sera mis en paiement dans les meilleurs délais.

L'Associé Unique délègue tous pouvoirs au président de la Société à l'effet de prendre toutes dispositions utiles pour la mise en exécution de la présente décision, d'assurer la mise en paiement en numéraire de la somme distribuée à titre exceptionnel dans les meilleurs délais.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique rappelle qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois derniers exercices.

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 :

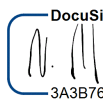
La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique **prend acte** que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2022 s'élève à 1.744.700 euros.

CINQUIEME DECISION :

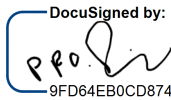
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

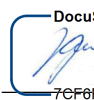
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

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

DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

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

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

DocuSigned by:

7CF0F1CBEB9143A...

Président
M. Jan Wangermann

33 RUE LA BOETIE

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

Annexe légale

31 décembre 2022

Certifié conforme



Gérant

Heiko Süß

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 9 639 107,02 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 464 759,97 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeuble et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous sol / parking	636 750	45 ans	Linéaire
Gros œuvre	4 138 875	43 ans	Linéaire
Façades	212 250	18 ans	Linéaire
Couvert. Étanchéité	106 125	21 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 608 250	11 ans	Linéaire
Chauffage - Climatisation	1 098 048	13 ans	Linéaire
Chauffage - Climatisation	152 079	10 ans	Linéaire
Ascenseur	955 125	21 ans	Linéaire
Total	10 907 502		

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 liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 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.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements donnés :

Garanties bancaires.

Engagements reçus :

Néant

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2022 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022. Ce conflit a engendré des sanctions économiques et financières prises par de nombreux Etats, contre la Russie. Ce conflit armé constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes. Les risques économiques (directs et indirects), politiques, financiers pourraient notamment avoir des impacts sur les acteurs du secteur immobilier et, de manière générale, de tous les acteurs économiques.

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 33 rue de la Boétie.

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 14 445 002 EUR

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 445 002			14 445 002
Immobilisations financières				
TOTAL	14 445 002			14 445 002

Amortissements et provisions d'actif = 7 912 247 EUR

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 741 414	170 833		7 912 247
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	7 741 414	170 833		7 912 247

Etat des créances = 3 106 351 EUR

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	3 106 351	3 106 351	
TOTAL	3 106 351	3 106 351	

Provisions pour dépréciation = 0 EUR

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Informations complémentaires sur le bilan actif

Elements inter-companies

- Cash-pooling : 2 867 723,04 EUR

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 1 744 700 EUR

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	17 447	100,00	1 744 700
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	17 447	100,00	1 744 700

Variation des capitaux propres

	2021	2022	Variations
Capital social	1 744 700	1 744 700	0
Réserve légale	29 336	39 897	10 560
Report à nouveau	231 272	431 909	200 637
Résultat de l'exercice	211 197	464 760	253 563

Provisions = 364 375 EUR

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques &	364 375				364 375
TOTAL	364 375				364 375

Etat des dettes = 6 593 466 EUR

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit				
Dettes financières diverses	6 291 420		6 291 420	
Fournisseurs	1 334	1 334		
Dettes fiscales & sociales	47 011	47 011		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	60 212	60 212		
Produits constatés d'avance	193 488	193 488		
TOTAL	6 593 466	302 045	6 291 420	

Charges à payer par postes du bilan = 22 153 EUR

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	2 177
Autres dettes	19 976
TOTAL	22 153

Produits constatés d'avance = 193 488 EUR

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Éléments inter-compagnies

- Emprunt : 6.100.000 EUR

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant HT
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	730 593
TOTAL	730 593

Répartition par marché géographique	Montant
France	730 593
Etranger	
TOTAL	730 593

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	3 345
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	3 345

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 134 810 EUR

Produits financiers : 0 EUR

33 RUE LA BOETIE

2 rue de Clichy

75009 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

certifié conforme



Gérant

Heiko Süß

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	3 537 500,00		3 537 500,00	36,70	3 537 500,00	37,88
Constructions	10 907 502,40	7 912 246,58	2 995 255,82	31,07	3 166 088,65	33,90
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	14 445 002,40	7 912 246,58	6 532 755,82	67,77	6 703 588,65	71,79
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	232 185,18		232 185,18	2,41	222 602,70	2,38
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	4 669,93		4 669,93	0,05	8 735,11	0,09
. Autres	2 869 496,09		2 869 496,09	29,77	2 403 263,17	25,74
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	3 106 351,20		3 106 351,20	32,23	2 634 600,98	28,21
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)	17 551 353,60	7 912 246,58	9 639 107,02	100,00	9 338 189,63	100,00

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 : 1 744 700,00)	1 744 700,00	1 744 700,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	39 897,00	29 336,90
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	431 909,50	231 272,49
Résultat de l'exercice	464 759,97	211 197,11
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL(I)	2 681 266,47	2 216 506,50
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL(II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	364 375,00	364 375,00
TOTAL (III)	364 375,00	364 375,00
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts		
. Découverts, concours bancaires		
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	6 291 420,30	6 283 520,21
. Associés		
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 334,44	217 252,89
Dettes fiscales et sociales		
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	44 834,28	50 089,35
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 177,00	577,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	60 211,88	22 348,45
Instruments financiers à terme		
Produits constatés d'avance	193 487,65	183 520,23
TOTAL(IV)	6 593 465,55	6 757 308,13
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	9 639 107,02	9 338 189,63