

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	7 939 229		7 939 229	980 843
	Chiffre d'affaires net	7 939 229		7 939 229	980 843
	Production stockée			4 683 347	22 319 102
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			305 512	
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2	1
	Autres produits				
	Total			12 928 092	23 299 947
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			7 671 515	25 210 015
Produits financiers	Impôts, taxes et versements assimilés			242 492	390 833
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			8 743 556	1 025 958
	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Amortissements provisions				
Charges financières	Autres charges			1	3
	Total			16 657 566	26 626 809
	Résultat d'exploitation	A		-3 729 474	-3 326 861
	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
Charges financières	Produits financiers de participations (4)			185 852	53 807
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			17	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				1 769 031
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			185 870	1 822 839
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			3 762 101	3 026 942
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			3 762 101	3 026 942
	Résultat financier	D		-3 576 230	-1 204 103
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)				E	-7 305 705
					-4 530 965

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 467	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	60 000	
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	66 467	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 612	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	59 046	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	63 658	
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-7 302 896	-4 530 965
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	185 852	53 807
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	953 001	573 341

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

Compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021	%
Production vendue (services)	7 939 229,40	980 843,22	709.43
706100 Loyers Hôtel - 30 AGV SAS	8 129 336,72	1 068 275,13	660.98
706150 Loyers Boutique - ARIJE	456 528,75	0,00	NS
706200 Refacturation Charges Locatives - Hôtel 30 AGV SAS	481 443,60	5 793,48	NS
706250 Refacturation Charges Locatives - ARIJE	26 000,00	0,00	NS
706261 Rédition des charges - Hôtel 30 AGV SAS - 2022	-193 349,50	0,00	NS
706262 Rédition des charges - ARIJE - 2022	-19 523,35	0,00	NS
706300 Refacturation Taxe foncière - Hôtel 30 AGV SAS	0,00	33 637,58	-100
706310 Refacturation Taxe foncière - Hôtel 30 AGV SAS	152 918,14	0,00	NS
706311 Refacturation Taxe foncière - ARIJE	3 519,86	0,00	NS
706320 Etalement des franchises de loyers accordées	4 125 767,69	514 083,83	702.55
706400 Refacturation Taxe sur les bureaux - Hôtel 30 AGV SAS	83 208,68	10 091,43	724.55
706500 Refacturation Taxe sur les bureaux - ARIJE	1 719,32	1 220,55	40.86
706600 Refacturation CET - Hôtel 30 AGV SAS	804,00	105,96	658.78
709610 Franchise de loyer quittancée - Hôtel 30 AGV SAS	-5 309 144,51	-652 364,74	713.83
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>7 939 229,40</i>	<i>980 843,22</i>	<i>709.43</i>
Production immobilisée	4 683 347,80	22 319 102,94	-79.02
722000 Production immobilisée corporelle	4 683 347,80	22 319 102,94	-79.02
Reprise amort. prov. et transferts de charges	305 512,63	0,00	NS
791000 Transfert de charges d'exploitation	305 512,63	0,00	NS
Autres produits d'exploitation	2,31	1,62	42.59
758000 Produits divers gestion courante	2,31	1,62	42.59
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>12 928 092,14</i>	<i>23 299 947,78</i>	<i>-44.51</i>
Autres achats et charges externes	7 671 515,90	25 210 015,46	-69.57
604000 Achats d'études et prestations	4 683 347,80	22 319 102,94	-79.02
606100 Achats fournitures non stockable	4 101,64	29 304,28	-86
606110 Electricité	21 320,90	0,00	NS
606120 Eau	16 907,04	0,00	NS
613200 Locations immobilières	40 642,85	309 598,85	-86.87
613510 Locations	3 364,60	0,00	NS
614000 Charges locatives & copropriété	0,00	127 637,74	-100
614030 Charges copro Non Refacturables	0,00	331 820,93	-100
614100 Charges locatives Refacturables	252 426,97	0,00	NS
614200 Charges locatives Non Refacturables	-11 978,86	0,00	NS
614300 Autres Charges locatives	2 895,52	0,00	NS
615000 Entretien et réparations	0,00	36 962,71	-100
615210 Entretien et réparations sur biens immobiliers Non Refacturable	209 125,52	0,00	NS
616000 Assurances	7 259,22	5 485,71	32.33
622610 Honoraires Comptables	25 240,00	29 010,00	-13
622620 Honoraires Commissaires aux comptes	21 500,00	27 200,00	-20.96
622640 Honoraires juridiques	95 275,17	122 177,70	-22.02
622650 Honoraires de gestion Dauchez	13 985,14	0,00	NS
622660 Honoraires consultants	639 310,07	0,00	NS
622680 Autres honoraires	23 600,00	0,00	NS
622700 Frais d'actes et contentieux	1 372,51	0,00	NS
622800 Rémun. & Honoraires divers	0,00	410 195,08	-100
623400 Cadeaux à la clientèle	0,00	534,00	-100
623600 Catalogues et imprimés	120,12	0,00	NS
626100 Frais de télécommunication	6 719,64	6 719,64	
627200 Commissions sur emprunts JPM	1 068 650,41	1 449 727,86	-26.29
627201 Commissions sur emprunts CITIBANK	544 102,72	0,00	NS
627800 Prestations de services bancaires	2 226,92	4 538,02	-50.93
Impôts, taxes et versements assimilés	242 492,00	390 833,00	-37.96
635110 Contribut économique territoriale	804,00	879,00	-8.53

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

Compte de résultat		31/12/2022	31/12/2021	%
635120	Taxes foncières	156 438,00	0,00	NS
635121	Taxes foncières non refacturables	322,00	279 039,00	-99.88
635130	Taxe sur les bureaux	84 928,00	110 915,00	-23.43
Dot. amort. sur immobilisations		8 743 556,82	1 025 958,11	752.23
681120	Dot. amort. s/immobil. corporel.	8 743 556,82	1 025 958,11	752.23
Autres charges d'exploitation		1,84	3,07	-40.07
658000	Charges diverses gestion courante	1,84	3,07	-40.07
<i>Charges d'exploitation</i>		<i>16 657 566,56</i>	<i>26 626 809,64</i>	<i>-37.44</i>
Résultat d'exploitation		-3 729 474,42	-3 326 861,86	12.1
Produits financiers de participation		185 852,96	53 807,89	245.4
761101	Intérêts prêt GEORGEV 301	2 797,05	2 850,31	-1.87
761102	Intérêts prêt GEORGEV 301 lot 209	-123,56	-70,36	75.61
761103	Intérêts prêt HOTEL30AGV 090321	183 179,47	51 027,94	258.98
Autres intérêts et produits assimilés		17,68	0,00	NS
768000	Autres produits financiers	17,68	0,00	NS
Reprises sur prov. et transferts de charges		0,00	1 769 031,50	-100
796000	Transfert de charges financières	0,00	1 769 031,50	-100
<i>Produits financiers</i>		<i>185 870,64</i>	<i>1 822 839,39</i>	<i>-89.8</i>
Intérêts et charges assimilées		3 762 101,30	3 026 942,57	24.29
661102	Intérêts emprunt 30 AGVH 2 PART 302	0,00	335,51	-100
661110	Intérêts emprunt HOTEL30 AGV	435 737,94	435 737,95	
661121	Intérêts emprunts JPM TL 9887550	852 066,68	1 216 666,67	-29.97
661123	Intérêts emprunts JPM TL 9887552	278 888,88	405 555,55	-31.23
661124	Intérêts emprunts JPM RL 9997553	622 188,23	831 378,89	-25.16
661125	Intérêts emprunts CITIBANK 00002161174001	1 055 955,78	0,00	NS
661801	Intérêts emp.30AGVH1 280521	517 263,79	137 268,00	276.83
<i>Charges financières</i>		<i>3 762 101,30</i>	<i>3 026 942,57</i>	<i>24.29</i>
Résultat financier		-3 576 230,66	-1 204 103,18	197
Résultat courant		-7 305 705,08	-4 530 965,04	61.24
Produits exceptionnels op. gestion		6 467,00	0,00	NS
771700	Dégrèvements d'impôts autres qu'impôts sur les bénéfices	6 467,00	0,00	NS
Produits exceptionnels op. capital		60 000,00	0,00	NS
775000	Produits cessions éléments d'actif	60 000,00	0,00	NS
<i>Produits exceptionnels</i>		<i>66 467,00</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Charges exceptionnelles op. gestion		4 612,00	0,00	NS
671200	Pénalités, amendes fiscales et pénales	4 612,00	0,00	NS
Charges exceptionnelles op. capital		59 046,75	0,00	NS
675200	VNC actifs cédés - Immo corporelles	59 046,75	0,00	NS



30 AGV SCI

Compte de résultat (Détail)

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

Page : 16 / 34

SCI 30 AGV

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2022

Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	2
2	Principes, règles et méthodes comptables	3
2.1	Immobilisations corporelles	4
2.2	Actifs d'exploitation	6
2.3	Passif	6
2.4	Compte de résultat	6
3	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	8
3.1	Actif immobilisé	8
3.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	8
3.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	9
3.2	Actif circulant	10
3.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	10
3.2.2	Produits à recevoir	11
3.3	Capitaux propres	12
3.3.1	Capital social	12
3.3.2	Variation des capitaux propres	12
3.4	Passifs et provisions	13
3.4.1	Charges à payer	13
3.5	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	14
3.6	Compte de résultat	16
3.6.1	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	16
4	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	17
4.1	Engagements financiers donnés et reçus	17
4.1.1	Engagements financiers donnés	17
4.1.2	Engagements financiers reçus	17

1 Faits caractéristiques de l'exercice

Refinancement de la dette bancaire

Au cours de l'exercice, la société a procédé au refinancement de sa dette bancaire.

Les 3 emprunts bancaires avec la banque J.P. Morgan ont été remboursés pour un montant cumulé de 179 700 000 d'euros en date du 8 septembre 2022.

Parallèlement, en date du 9 septembre 2022, un emprunt a été souscrit auprès de CityBank, pour un montant total de 185 000 000 d'euros, dont l'échéance est fixée au 9 septembre 2024. Cet emprunt, contracté à taux variable Euribor 3 mois auquel s'ajoute une marge de 0,80%.

Bail commercial

L'ensemble immobilier est totalement loué à la clôture de l'exercice.

Hôtel 30 AGV SAS loue un ensemble immobilier à usage hôtelier pour une durée de 12 années jusqu'au 17 novembre 2033 pour un loyer annuel de 8 086 200 euros. Une franchise de loyer s'échelonnant sur les 4 premières années a été accordée au locataire.

La société ARIJE loue un local commercial pour une durée de 9 années jusqu'au 10 octobre 2030 pour un loyer de 456 529 euros.

Cession d'un ensemble immobilier

Le 29 mars 2022, la société a cédé le local technique situé au 4^{ème} sous-sol du 28 bis et 30 avenue George V à Paris dans le 8^{ème} arrondissement. Ce local technique intitulé lot 84 avait anciennement un usage de parking. Ce dernier a été cédé pour un montant de 60 000 euros. Le résultat de cession figure en résultat exceptionnel.

Acquisition d'un ensemble immobilier

Le 7 mars 2022, la société a acquis la totalité des parties communes de l'ensemble immobilier, à usage hôtelier et commercial situé au 28 bis et 30 avenue George V à Paris dans le 8^{ème} arrondissement, pour un montant de 66 460 euros.

2 Principes, règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

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

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

2.1 Immobilisations corporelles

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

Coût d'entrée

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

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

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

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Décomposition des immeubles en composants

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

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

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

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

Base amortissable

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

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

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

Durée d'amortissement

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

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	50
Façades, étanchéité	30
Installations générales et techniques	20
Agencements	10

Dépréciation

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

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

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

2.2 Actifs d'exploitation

Créances

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

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

2.3 Passif

Dettes

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

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

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions

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

2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

Ainsi, les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation. Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés

par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

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

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

Charges locatives

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

Honoraires de recommercialisation

Les honoraires de recommercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Postérieurement, les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Impôts sur les bénéfices

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

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

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	104 469 869	39 211	35 400	104 473 681
	Construction sur sol propre	95 394 581	3 120 131	24 600	98 490 112
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	49 042 467	1 590 465	-	50 632 932
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	126 381	-	-	126 381
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	249 033 299	4 749 808	60 000	253 723 107
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	9 300 655	134 949	2 380 124	7 055 480
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	37 874	-	9 850	28 024
	TOTAL IV	9 338 530	134 949	2 389 974	7 083 505
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	258 371 829	4 884 756	2 449 974	260 806 612

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

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

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	425 840	3 654 407	676	4 079 571
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	591 197	5 082 466	-	5 673 663
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	4 827	6 407	-	11 234
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		1 021 864	8 743 280	676	9 764 468
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		1 021 864	8 743 280	676	9 764 468

3.2 Actif circulant

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

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	7 055 479	212 060	6 843 419
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	28 024	28 024	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	2 809 314	2 809 314	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	436 201	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	2 343 092	2 343 092	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	4 835 226	195 374	4 639 852
Charges constatées d'avance		2 976	2 976	-
TOTAL		17 510 313	6 027 042	11 483 271
Prêts Accordés en cours d'exercice			-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice			-	

Les « débiteurs divers » à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

3.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	212 060
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	2 809 314
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	3 021 374

3.3 Capitaux propres

3.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice :	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	9 000 100	90 001 000
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	9 000 100	90 001 000

3.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	90 001 000	-	-	90 001 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	(50 448 617)	(4 530 965)	-	(54 979 582)
Résultat	(4 530 965)	4 530 965	(7 302 897)	(7 302 897)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	35 021 418	-	(7 302 897)	27 718 521

3.4 Passifs et provisions

3.4.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-1 778 860
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-34 235
RRR à accorder, avoirs à établir	-240 900
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-544 103
TOTAL	-2 598 097

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

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	185 233 751	233 751	185 000 000	-
Emprunts et dettes financières divers		48 037 398	1 545 109	-	46 492 290
Fournisseurs et comptes rattachés		34 235	34 235	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	34 275	34 275	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	131	131	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		977 084	977 084	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		963 716	419 614	544 103	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		1 297 269	1 297 269	-	-
TOTAL		236 577 860	4 541 467	185 544 103	46 492 290

Emprunts souscrits en cours d'exercice	186 370 934
Emprunts remboursés en cours d'exercice	179 700 000
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

Dépôts de garantie

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 2 605 392 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance

Subordination des emprunts auprès de sociétés liées

Selon les termes de l'emprunt bancaire, les possibilités de remboursement des emprunts figurant au poste « emprunts et dettes financières diverses » sont subordonnées, dans certaines circonstances, au complet remboursement des emprunts bancaires.

3.6 Compte de résultat

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

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	
Au titre d'autres prestations	21 500
Honoraires totaux	21 500

Transfert de charges d'exploitation

Le poste « Transfert de charges d'exploitation » d'un montant de 305 513 euros correspond aux remboursements par la compagnie d'assurance de sinistres intervenus dans l'ensemble immobilier situé au 30 avenue George V à Paris dans le 8^{ème} arrondissement.

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements financiers donnés et reçus

4.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 185 234 milliers d'euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier
- Nantissement des parts de la société emprunteuse

4.1.2 Engagements financiers reçus

Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur

L'ensemble du patrimoine de la Société est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

30 AGV SCI

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2022

"Copie Conforme à
l'original"

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line extending to the right, and a small flourish at the end.

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

Sommaire

0.1	Attestation de présentation des comptes	3
1	<i>Comptes annuels</i>	5
1.1	Bilan actif	6
1.2	Bilan passif	7
1.3	Compte de résultat	8
1.4	Bilan actif (Détail)	10
1.5	Bilan passif (Détail)	12
1.6	Compte de résultat (Détail)	14
1.7	Annexe	17

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI 30 AGV relatifs à l'exercice courant du 01/01/2022 au 31/12/2022 qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	264 296 381 €
Chiffres d'affaires :	7 939 229 €
Résultat net comptable :	-7 302 897 €

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

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

Toutefois, nous attirerons votre attention sur les points suivants :

- Il nous a été précisé que les sociétés du groupe ne demanderont pas le remboursement de leurs prêts/comptes-courants si cela devait mettre en péril la société. Sur cette base, les comptes annuels sont présentés dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur la valeur d'inventaire de l'ensemble immobilier. Nous n'avons pas eu communication d'un rapport d'évaluation de l'immeuble récent. Aucune dépréciation n'a été constatée sur l'ensemble immobilier.
- Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier a été réparti à hauteur de 41 % pour le terrain et de 59 % pour la construction. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette ventilation.
- A défaut d'une étude technique menée par la société immeuble par immeuble, la valeur de la construction a été répartie en quatre composants, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières, le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition. La durée de vie des différents composants a été fixée sur la base de cette même recommandation.

- Aucun plan pluriannuel de gros entretien ne nous a été transmis. En conséquence, aucune provision pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'a été comptabilisée.
- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur le cycle revenus/clients, ni sur les refacturations des charges locatives et leur reddition. Nos travaux en la matière se sont limités à la centralisation des éléments transmis par le gestionnaire de l'immeuble.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 17/03/2023

Pascale Tomelka

Expert-comptable

Comptes annuels



Actif			Au 31/12/2022			Au 31/12/2021	
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé							
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement					
		Frais de développement					
		Concessions, brevets et droits similaires					
		Fonds commercial (1)					
		Autres immobilisations incorporelles					
		Immobilisations incorporelles en cours					
		Avances et acomptes					
		TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains	104 473 680		104 473 680	104 469 869	
		Constructions	149 123 044	9 753 233	139 369 810	143 420 010	
		Inst. techniques, mat. out. industriels					
		Autres immobilisations corporelles	126 381	11 233	115 147	121 554	
		Immobilisations en cours					
		Avances et acomptes					
		TOTAL	253 723 106	9 764 467	243 958 638	248 011 434	
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
		Autres participations	1		1	1	
		Créances rattachées à des participations	7 055 479		7 055 479	9 300 654	
		Titres immob. de l'activité de portefeuille					
		Autres titres immobilisés					
		Prêts					
		Autres immobilisations financières	28 024		28 024	37 874	
		TOTAL	7 083 504		7 083 504	9 338 529	
Total de l'actif immobilisé			260 806 611	9 764 467	251 042 143	257 349 964	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements					
		En cours de production de biens					
		En cours de production de services					
		Produits intermédiaires et finis					
		Marchandises					
	TOTAL						
	Avances et acomptes versés sur commandes		87 704		87 704	91 483	
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	2 809 313		2 809 313	3 019 997	
		Autres créances	7 614 518		7 614 518	3 542 772	
		Capital souscrit et appelé, non versé					
TOTAL	10 423 832		10 423 832	6 562 769			
Divers	Valeurs mobilières de placement						
	(dont actions propres :)						
	Instruments de trésorerie						
Disponibilités	2 739 723		2 739 723	685 966			
TOTAL	2 739 723		2 739 723	685 966			
Charges constatées d'avance			2 975		2 975	3 250	
Total de l'actif circulant			13 254 237		13 254 237	7 343 469	
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des emprunts							
Écarts de conversion actif							
TOTAL DE L'ACTIF			274 060 848	9 764 467	264 296 380	264 693 433	
Renvois :							
(1) Dont droit au bail							
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						240 084	77 235
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						4 639 851	514 083
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients		

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 90 001 000)	90 001 000	90 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-54 979 582	-50 448 617
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-7 302 896	-4 530 965
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	27 718 521	35 021 417
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		27 718 521	35 021 417
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	185 233 751	178 534 034
	Emprunts et dettes financières divers (3)	48 037 398	44 179 394
	Total	233 271 149	222 713 429
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 234	86 739
	Dettes fiscales et sociales	34 406	69 638
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	977 084	2 824 459
Produits constatés d'avance	Autres dettes	963 716	3 977 748
	Instruments de trésorerie		
	Total	2 009 441	6 958 586
	Produits constatés d'avance	1 297 268	
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	236 577 859	229 672 015
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		264 296 380	264 693 433
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	232 036 392	221 914 841
	à moins d'un an	4 541 467	7 757 174
(3) dont emprunts participatifs		0	

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

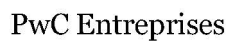
Bilan Actif	31/12/2022	31/12/2021	%
Terrains	104 473 680,82	104 469 869,42	
211000 Terrains - Parkings	39 211,40	35 400,00	10.77
211100 Terrains-Hôtel	102 440 303,50	102 440 303,50	
211110 Terrains - Boutique	1 994 165,92	1 994 165,92	
Constructions	149 123 044,55	144 437 048,15	3.24
213100 Gros Œuvres - Parkings	27 248,60	24 600,00	10.77
213200 Gros Œuvres - Hôtel	34 968 094,39	33 869 688,18	3.24
213210 Gros Œuvres - Boutique	680 710,42	659 328,17	3.24
213300 Façades, étanchéité - Hôtel	12 562 774,19	12 168 156,48	3.24
213310 Façades, étanchéité - Boutique	244 554,69	236 872,82	3.24
213400 Installations générales et techniques - Hôtel	49 051 856,38	47 511 055,69	3.24
213410 Installations générales et techniques - Boutique	954 873,59	924 879,42	3.24
213500 Agencements - Hôtel	49 666 101,43	48 106 006,30	3.24
213510 Agencements - Boutique	966 830,86	936 461,09	3.24
Amort. prov. constructions	-9 753 233,90	-1 017 037,17	858.98
281310 Amortis. Gros Œuvre Parkings	-526,05	-802,93	-34.48
281320 Amortis. Gros Œuvre - Hôtel	-783 668,53	-81 658,43	859.69
281321 Amortis. Gros Œuvre - Boutique	-15 255,37	-1 589,61	859.69
281330 Amortis. Façades, étanchéité-Hôtel	-469 239,69	-48 894,88	859.69
281331 Amortis. Façades, étanchéité-Boutique	-9 134,51	-951,82	859.69
281340 Amortis. Installations générales et techn - Hôtel	-2 748 247,84	-286 368,01	859.69
281341 Amortis. Installations générales et techn-Boutique	-53 499,08	-5 574,62	859.69
281350 Amortis. agencements constructions - Hôtel	-5 565 324,79	-579 908,02	859.69
281351 Amortis. agencements constructions-Boutique	-108 338,04	-11 288,85	859.69
Autres immobilisations corporelles	126 381,33	126 381,33	
218100 Instal.gales, agenct, aménagt.div.- Bureaux	126 381,33	126 381,33	
Amort. prov. autres immob. corporelles	-11 233,90	-4 827,06	132.73
281810 Amortis. instal. gales, agenct. div-Bureaux	-11 233,90	-4 827,06	132.73
Immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	NS
231000 Immobilisat. corporelles en cours	0,00	-333 625,49	-100
231200 Terrains en cours	0,00	200 600,00	-100
231300 Constructions en cours	0,00	133 025,49	-100
Total Immobilisations corporelles	243 958 638,90	248 011 434,67	-1.63
Autres participations	1,00	1,00	
261001 Titres de participation GEORGEV 301	1,00	1,00	
Créances ratt. à des participations	7 055 479,48	9 300 654,46	-24.14
267101 Prêt SC GEORGEV 301	171 809,00	171 809,00	
267102 Prêt SC GEORGEV 301 lot 209	171 610,00	171 610,00	
267103 Prêt HOTEL30AGV 090321	6 500 000,00	8 880 000,00	-26.8
267801 Intérêts courus s/prêt GEORGEV 301	26 929,03	24 131,98	11.59
267802 Int courus s/prêt GV 301 lot 209	1 951,98	2 075,54	-5.95
267803 Int courus s/prêt Hotel30AGV 090321	183 179,47	51 027,94	258.98
Autres immobilisations financières	28 024,34	37 874,34	-26.01
275100 Dépôts	28 024,34	37 874,34	-26.01
Total Immobilisations financières	7 083 504,82	9 338 529,80	-24.15
TOTAL Actif immobilisé	251 042 143,72	257 349 964,47	-2.45

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

Bilan Actif	31/12/2022	31/12/2021	%
Avances et acomptes sur commandes	87 704,54	91 483,21	-4.13
40910000 AVANCES VERSÉES SUR COMMANDES	87 704,54	91 483,21	-4.13
Clients et comptes rattachés	2 809 313,95	3 019 997,00	-6.98
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	2 809 313,95	3 019 997,00	-6.98
Autres créances	7 614 518,86	3 542 772,31	114.93
40971000 FOURNISSEURS D'EXPLOITATION DÉBITEURS	1 669,20	0,00	NS
445620 TVA déductible s/immobilisations	142 390,09	374 064,68	-61.93
445660 TVA déductible s/aut.biens et sces	0,00	1 238,03	-100
445670 Crédit de TVA à reporter	88 105,00	0,00	NS
445830 Remboursement de TVA demandé	200 000,00	278 627,00	-28.22
445860 TVA sur factures non parvenues	5 705,77	82 124,88	-93.05
451150 Compte courant gpe - SCGEORGEV 301	18 078,06	17 770,48	1.73
451170 Compte courant gpe - HOTEL 30 AGV	2 325 013,95	2 254 666,75	3.12
467110 Débiteurs divers - DAUCHEZ	15 822,04	15 822,04	
467120 Débiteurs divers - DAUCHEZ 2	173 343,62	0,00	NS
467200 Etalement avantages accordés aux locataires	4 639 851,52	514 083,83	802.55
467300 Déb div. Notaire C&C LOT 84 COPRO	164,99	0,00	NS
467310 Déb div. Notaire C&C CAZAAR	934,72	934,72	
467320 Déb div. Notaire C&C CHASENG	1 181,10	1 181,10	
467330 Déb div. Notaire C&C ENICAR	1 179,04	1 179,04	
467340 Déb div. Notaire C&C LAPSANG	1 079,76	1 079,76	
Total Créances	10 423 832,81	6 562 769,31	58.83
Disponibilités	2 739 723,76	685 966,75	299.4
512020 Banque Populaire 21215981236	113 957,75	114 112,50	-0.14
512030 Banque Populaire 22218101359	2 625 748,05	564 632,03	365.04
512071 JPMORGAN 9887553 RL	0,00	7 222,22	-100
512100 CITIBANK 00161174001 CALL DEPOSITS	17,96	0,00	NS
Total Divers	2 739 723,76	685 966,75	299.4
Charges constatées d'avance	2 975,92	3 250,09	-8.44
486000 Charges constatées d'avance	2 975,92	3 250,09	-8.44
Total Actif circulant	13 254 237,03	7 343 469,36	80.49
TOTAL ACTIF	264 296 380,75	264 693 433,83	-0.15

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

Bilan Passif	31/12/2022	31/12/2021	%
Capital	90 001 000,00	90 001 000,00	
101300 Capital souscrit-appelé, versé	90 001 000,00	90 001 000,00	
Report à nouveau	-54 979 582,04	-50 448 617,00	8.98
119000 Report à nouveau (solde débiteur)	-54 979 582,04	-50 448 617,00	8.98
Résultat de l'exercice	-7 302 896,83	-4 530 965,04	61.18
Résultat de l'exercice	-7 302 896,83	-4 530 965,04	61.18
Capitaux propres	27 718 521,13	35 021 417,96	-20.85
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	185 233 751,63	178 534 034,78	3.75
164110 Emprunts ets crédit JPM RL 9997553	0,00	58 329 066,36	-100
164200 Emprunts ets crédit JPM TL 9887550	0,00	80 000 000,00	-100
164210 Emprunts ets crédit JPM TL 9887552	0,00	40 000 000,00	-100
164220 Emprunts ets crédit CITIBANK 00002161174001	185 000 000,00	0,00	NS
168841 Int.courus s/emp.JPM TL 9887550	0,00	123 333,33	-100
168843 Int.courus s/emp.JPM TL 9887552	0,00	25 555,56	-100
168844 Int.courus s/emp.JPM RL 9997553	0,00	56 079,53	-100
168845 Int.courus s/emp.CITIBANK 00002161174001	233 751,35	0,00	NS
512101 CITIBANK 00161174004 FLOATING RATE LOANS	0,28	0,00	NS
Emprunts et dettes financières divers	48 037 398,10	44 179 394,99	8.73
165000 Dépôts et cautionnements reçus - Boutique ARIJE	121 793,43	116 792,05	4.28
165100 Dépôts et cautionnements reçus Hôtel 30 AGV SAS	2 483 599,03	2 483 599,03	
168101 Emprunt 30AGVH1 280521	22 100 000,00	19 200 000,00	15.1
168110 Emprunt Hôtel 30 AGV SAS	21 786 897,12	21 786 897,12	
168801 Int.courus emprunt 30AGVH1 280521	654 531,79	137 268,00	376.83
16888000 Intérêts courus sur autres emprunts et dettes assimilées	890 576,73	454 838,79	95.8
Emprunts et dettes assimilées	233 271 149,73	222 713 429,77	4.74
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 234,63	86 739,91	-60.53
40110000 Fournisseurs	0,00	5 690,28	-100
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	34 234,63	81 049,63	-57.76
Dettes fiscales et sociales	34 406,04	69 638,58	-50.59
445660 TVA déductible s/aut.biens et sces	278,20	0,00	NS
445710 TVA collectée	25 795,37	0,00	NS
445870 TVA sur factures à établir	8 201,47	69 638,58	-88.22
447100 Contribution éco. Territoriale	131,00	0,00	NS
Dettes sur immob. et comptes rattachés	977 084,22	2 824 459,41	-65.41
40410000 FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS	813 404,81	1 292 512,21	-37.07
40470000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - RETENUES DE GARANTIE	163 679,41	1 099 001,97	-85.11
40840000 Fournisseurs d'immob. - factures non parvenues	0,00	432 945,23	-100
Autres dettes	963 716,40	3 977 748,20	-75.77
41980000 RABAIS, REMISES, RISTOURNES À ACCORDER	240 899,81	0,00	NS
467180 DAUCHEZ -Provisions s/depenses	178 713,87	113 819,51	57.02
468600 Divers - charges à payer	0,00	3 863 928,69	-100
468601 Divers - charges à payer ROSP CITIBANK	544 102,72	0,00	NS
Dettes	2 009 441,29	6 958 586,10	-71.12
Produits constatés d'avance	1 297 268,60	0,00	NS



30 AGV SCI

Bilan passif (Détail)

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

Page : 13 / 34

30 AGV SCI

Société civile au capital de 130.001.000 euros

Siège social : 23, rue du Roule – 75001 Paris

804 736 098 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2023

L'an deux mille vingt-trois,

Le 30 juin,

Les associés de la Société, se sont réunis a sur convocation régulière de la gérance.

Sont présentes :

- **la société 30 AGVH 1 S.à.r.l.**, société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois, dont le siège social est situé 40, boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée auprès du Registre du Commerce et des Sociétés du Luxembourg sous le numéro B 190451 ;
- **la société HOTEL 30 AGV SAS.**, société par actions simplifiée au capital de 93.136.300 euros, dont le siège social est situé 30, avenue Georges V – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 085 179 ;

seules associées (les « **Associés** »), réunissant ensemble la totalité des parts sociales émises par la Société.

L'assemblée est présidée par le Gérant de la Société.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition des Associés :

- le texte des résolutions proposées ;
- le rapport de gestion établi par la gérance ;
- le rapport spécial de la gérance ;
- les comptes annuels : bilan, comptes de résultats et annexes des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;

Le président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Présentation du rapport de gérance ;
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Questions diverses ;

- Pouvoir en vue des formalités.

Le président donne lecture du rapport de la gérance.

Puis, le président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

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

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve dans toutes leurs parties les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte de (7.302.896) euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2022 au compte « Report à nouveau » comme suit :

Résultat de l'exercice (Perte)	(7.302.896) euros
--------------------------------	-------------------

Affectation proposée :

Au report à nouveau :	(7.302.896) euros
-----------------------	-------------------

La collectivité des associés constate que le compte de report à nouveau passe de (54.979.582) euros à (62.282.478) euros.

La collectivité des associés prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Quitus à la gérance

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, donne quitus entier et sans réserve à la gérance de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue de formalités

La collectivité des associés donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit et effectuer tous dépôts et formalités prescrits par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* * *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par les associés.



La société 30 AGVH 1 S.à.r.l
Représentée Monsieur Jacques Reckinger
Signataire autorisé



La société HOTEL 30 AGV SAS
Représentée par 30 AGVH 2 SA
Elle-même représentée par Monsieur
Jacques Reckinger
Signataire autorisé