

Désignation de l'entreprise : SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE										Néant ☐ *	
				Exercice N						Total	
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires					
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *			FA		FB		FC			
	Production vendue	{	biens *	FD		FE		FF			
			services *	FG	2109703	FH		FI	2109703		
	Chiffres d'affaires nets *			FJ	2109703	FK		FL	2109703		
	Production stockée *							FM			
	Production immobilisée *							FN			
	Subventions d'exploitation							FO			
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)							FP	3484247		
	Autres produits (1) (11)							FQ	3		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)							FR	5593954		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*							FS			
	Variation de stock (marchandises)*							FT			
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*							FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*							FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*							FW	221718		
	Impôts, taxes et versements assimilés *							FX	127464		
	Salaires et traitements *							FY			
	Charges sociales (10)							FZ			
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *					GA	1240540		
			- dotations aux provisions					GB			
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *							GC		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions							GD		
	Autres charges (12)							GE	2984765		
	Total des charges d'exploitation (4) (II)							GF	4574488		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)							GG	1019465			
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *			(III)			GH				
	Perte supportée ou bénéfice transféré *			(IV)			GI				
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ				
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK				
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	22			
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM				
	Différences positives de change						GN				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO				
	Total des produits financiers (V)						GP	22			
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ				
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	232549			
	Différences négatives de change						GS				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT				
	Total des charges financières (VI)						GU	232549			
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)						GV	-232526				
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)						GW	786939				

Désignation de l'entreprise <u>SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE</u>										Néant ☐ *		
										Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion								HA			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *								HB			
	Reprises sur provisions et transferts de charges								HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)								HD			
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)								HE			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *								HF			
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)								HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)								HH			
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)										HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	5593976	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	4807037	
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)										HN	786939	
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières								HY	
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IG	
	(3)	Dont	— Crédit-bail mobilier *								HP	
			— Crédit-bail immobilier								HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)								HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)									RC	
			Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								RD	
	(9)	Dont transferts de charges								A1	3501	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)				(	dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS		A5	)	A2	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)								A3		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)								A4		
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :				facultatives		A6	obligatoires		A9		
					dont cotisations facultatives Madelin		A7					
					dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		A8					
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels :								Exercice N			
									Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :								Exercice N			
									Charges antérieures	Produits antérieurs		

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22 Rue Maurice Grimaud – 75018 - PARIS

813 867 926 RCS PARIS

ASSEMBLEE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUIN 2022
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le **31 décembre 2022** s'élevant à 786 939,12 € euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 786 939,12 euros

Au compte "Report à nouveau" 786 939,12 euros
S'élevant ainsi – 2 624 871,02 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 13 Juin 2023.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme
La Présidente
La Société EUROPEENNE D'HOTELLERIE
Représentée par M. Philippe MARGUET



32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22, rue Maurice Grimaud – 75018 PARIS

813 867 926 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUIN 2023

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle.

Au titre de l'ordre du jour ordinaire, nous vous rendrons compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice clos le **31 décembre 2022** et soumettre à votre approbation le bilan, le compte de résultat et l'annexe relatifs audit exercice.

Tous les documents sociaux, compte de résultat, bilan, annexe, rapport de gestion, vous ont été communiqués ou mis à votre disposition dans les conditions prévues par les dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Ils ont également été communiqués au Commissaire aux Comptes pour l'établissement de ses rapports.

Nous pourrions, après la présentation ou lecture de ces documents, vous donner toutes précisions complémentaires que vous souhaiteriez obtenir.

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1. Durée de l'exercice social

L'exercice clos le 31 décembre 2022 a été ouvert le 1^{er} janvier 2022 et a eu une durée de 12 mois.

1.2. Activité de la société au cours de l'exercice écoulé

Progrès réalisés, difficultés rencontrées :

L'exercice 2022 a été surtout marqué par la bonne activité postpandémie du locataire principal hôtel-restaurant permettant une reprise des versements de loyers.

Au cours de l'exercice, une convention d'abandon des loyers impayés 2019 et 2020 (1,9M€) a été signée avec la SAS QH PPM. Un protocole d'accord sous conditions a ensuite été signé avec la SAS QH PPM prévoyant l'abandon d'une partie des loyers 2021 (1,2M€) du fait de la période COVID ainsi que la suspension de l'exigibilité de deux trimestres de loyers de l'exercice 2022 et d'un trimestre de loyers par an au titres des exercices 2023 à 2027.

La Société a signé des avenants de réaménagements des contrats bancaires permettant de modifier les modalités de remboursement des prêts.

Les loyers impayés ayant été provisionnés au cours des exercices précédents, la Société bénéficie de la reprise de ces provisions. Elle bénéficie aussi d'une baisse conséquente de la rémunération de la garantie de la ville de Paris sur le Prêt PRU CDC obtenue et accordée par la Ville.

Activités de la société en matière de recherche et de développement

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et de développement.

1.3. Activité de la société depuis la clôture de l'exercice considéré

Evénements importants survenus entre la date de clôture de l'exercice et la date du présent rapport :

La SAS QH PPM a repris le versement de ses loyers dans le cadre du protocole d'accord entre les sociétés.

Evolution prévisible de la situation de la société :

Les perspectives actuelles laissent entrevoir une tendance à la hausse sur l'année 2023 et une nette amélioration du chiffre d'affaires du preneur principal par rapport à 2022.

2. RESULTATS DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.1. Résultat de l'exercice écoulé

Il vous sera demandé d'approuver le bilan, le compte de résultat et l'annexe des comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2022**.

Afin de vous éclairer sur ces documents, nous vous prions de bien vouloir constater que :

L'examen du compte de résultat fait apparaître :

Un chiffre d'affaires hors taxes de ----- **2 109 703 €**

Le chiffre équivalent du précédent exercice s'élevait à 2 145 675 €.

Au titre des produits d'exploitation,
il convient en outre de tenir compte :

- De la production immobilisée,
- Des reprises sur amortissements et provisions et transferts de charges,
- D'autres produits divers,

Pour un total de ----- 3 484 250 €

Le chiffre équivalent du précédent exercice s'élevait à 3 038 €.

Au titre des charges d'exploitation, il convient en outre de tenir compte :

Du montant des « Autres Achats et Charges Externes » ----- **221 718 €**
Lequel était pour l'exercice précédent de 159 793 €.

Du montant des « Impôts et Taxes » ----- **127 464 €**

Du montant des « Dotations aux Amortissements et Provisions » ----- **1 240 540 €**

Du montant des « Autres Charges d'Exploitation » ----- **2 984 765 €**

Soit, pour l'exercice,

Un Résultat d'exploitation de -----	1 019 465 €
--	--------------------

Le Résultat d'Exploitation pour l'exercice précédent s'élevait à - 880 599 €.

Dans ce Résultat d'Exploitation, n'est pas compris le Résultat Financier, soit ---- - 232 526 €
(Excédent des charges financières sur les produits financiers)

Ce qui fait ressortir pour l'exercice,

Un Résultat Courant avant Impôts de -----	786 939 €
--	------------------

Le Résultat Courant avant Impôts pour l'exercice précédent s'élevait à - 1 484 411 €.

Après prise en compte d'aucun résultat exceptionnel et en l'absence de participation des salariés et d'impôt sur les sociétés,

Le Résultat Net Comptable de l'exercice s'élève à -----	786 939 €
--	------------------

Pour l'exercice précédent, ce résultat s'élevait à - 1 487 176 €.

Dépenses non déductibles fiscalement

Nous vous indiquons, à toutes fins utiles, qu'aucun frais ou charge non déductibles fiscalement, tels que définis par l'article 39, paragraphes 4 et 5 du Code Général des Impôts, n'a été comptabilisée au cours de l'exercice considéré.

2.2. Affectation du résultat de l'exercice écoulé

L'exercice considéré a été clôturé sur un résultat net comptable de 786 939,12 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- En totalité, sur le compte Report à Nouveau, ci -----	786 939,12 €
Total égal au Résultat à affecter, ci -----	786 939,12 €

Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions légales, il est rappelé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des trois derniers exercices.

2.3. Situation des capitaux propres

Compte tenu du résultat de l'exercice et de l'affectation ci-dessus proposée, les capitaux propres de la Société, ressortiront à 4 675 128 € pour un capital social de 7 300 000 €.

3. AUTRES INFORMATIONS A FOURNIR DANS LE CADRE DU PRESENT RAPPORT

3.1. Succursales

La société n'a aucune succursale.

3.2. Filiales et prises de participations

La Société n'a pas de filiales ni de participation au capital d'une autre personne morale.

3.3. Délais de paiement fournisseurs

Conformément aux dispositions des articles L 441-6-1 et D 441-4 du Code de Commerce, est ci-après annexé, un tableau récapitulatif du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, décomposé par dates d'échéance.

3.4. Prêts consentis par la société à des entreprises avec lesquelles elle entretient des liens économiques dans les conditions prévues par l'article L.511-6, 3 bis du Code Monétaire et Financier

Il convient de préciser dans le cadre du présent rapport que la Société n'a consenti aucun prêt visé par les dispositions de l'article L.511-6, 3 bis du Code Monétaire et financier.

3.5. Conventions conclues par la société avec des dirigeants ou associés

Nous vous précisons qu'aucune nouvelle convention entrant dans le champ d'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

3.6. Salariat de la société

Il est rappelé que la Société n'emploie aucun salarié.

4. RENOUELEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous vous précisons qu'aucun mandat de Commissaire aux Comptes n'est arrivé à expiration.

5. QUITUS – DECHARGE

Après avoir approuvé les comptes nous vous demanderons de bien vouloir donner, pour l'exercice considéré, quitus de son mandat au Président. Il vous appartiendra également, de donner décharge au Commissaire aux Comptes de l'accomplissement de sa mission.

☞ ☞
☞

Nous espérons que ce rapport de gestion vous a donné satisfaction et nous vous demandons de bien vouloir approuver les résolutions que nous allons soumettre à votre vote après la lecture des rapports du commissaire aux comptes et après que vous aurez pu présenter vos éventuelles observations sur notre gestion.

**La Présidente
EUROPEENNE D'HOTELLERIE**



32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22, rue Maurice Grimaud – 75018 PARIS

813 867 926 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022
ANNEXE 3.3 – INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS/CLIENTS
(Art. L441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)

	Article D. 441 L- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 L- 2° : Factures émises 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 (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	2					0	4					10
Montant total des factures concernées h.t.	14 061,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	794 890,99	0,00	0,00	0,00	2 326 295,48	2 326 295,48
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice								0,0%	0,0%	0,0%	74,3%	74,3%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues		14						14				
Montant total des factures exclues						115 395,00						1 239 245,89
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L. 441-6 ou Art. 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)					

ph



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

32 Paris Porte Montmartre

Société par Actions Simplifiées
au capital de 7 300 000 €
22 rue Maurice Grimaud
75018 Paris

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et de commissariat
aux comptes au capital de 2 297 184 € inscrite au
tableau de l'Ordre de la région Paris Ile-de-France
et membre de la Compagnie régionale de
Versailles et du Centre
632 013 843 RCS Nanterre
29 rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

32 Paris Porte Montmartre

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société 32 Paris Porte Montmartre,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **32 Paris Porte Montmartre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe « Faits significatifs » relatives à la convention d'abandon de loyer à la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives et sur la présentation d'ensemble des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2023

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Solange Aïache

Associée



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	9 393 731		9 393 731	9 393 731
		Constructions	24 891 172	5 139 502	19 751 670	20 966 155
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL		34 284 904	5 139 502	29 145 401	30 359 887
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	152		152	152	
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
TOTAL		152		152	152	
Total de l'actif immobilisé			34 285 057	5 139 502	29 145 554	30 360 039
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					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	3 152 061		3 152 061	2 733 193
		Autres créances	289 268		289 268	226 225
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		3 441 329		3 441 329	2 959 418	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		1 002 179		1 002 179	451 503	
TOTAL		1 002 179		1 002 179	451 503	
Charges constatées d'avance						3 243
Total de l'actif circulant			4 443 509		4 443 509	3 414 166
Frais d'émission d'emprunts à étaler			400 252		400 252	426 307
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			39 128 819	5 139 502	33 989 317	34 200 513
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété						
Immobilisations			Stocks		Créances clients	



Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 7 300 000)	7 300 000	7 300 000
	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	-3 411 810	-1 924 634
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	786 939	-1 487 176
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	4 675 128	3 888 189
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		4 675 128	3 888 189
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	26 810 177	26 882 543
	Emprunts et dettes financières divers (3)	213 118	631 403
	Total	27 023 295	27 513 946
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 208	415 124
	Dettes fiscales et sociales	353 865	604 987
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819
	Autres dettes	1 270 120	1 133 514
	Instruments de trésorerie		
	Total	1 751 013	2 155 445
	Produits constatés d'avance	539 879	642 931
Total des dettes et des produits constatés d'avance		29 314 188	30 312 323
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		33 989 317	34 200 513
	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	23 967 609	25 430 263
	à moins d'un an	5 346 578	4 882 060
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



		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	2 109 703		2 109 703	2 145 675
	Chiffre d'affaires net	2 109 703		2 109 703	2 145 675
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			3 484 247	3 036
	Autres produits			3	2
	Total			5 593 954	2 148 714
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Charges d'exploitation (2)	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			221 718	159 793
	Impôts, taxes et versements assimilés			127 464	131 287
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			1 240 540	1 243 906
Charges d'exploitation (2)	amortissements				
	provisions				
	• sur actif circulant				1 494 325
	• pour risques et charges				
	Autres charges			2 984 765	0
	Total			4 574 488	3 029 314
	Résultat d'exploitation		A	1 019 465	-880 599
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			22	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			22	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			232 549	603 811
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			232 549	603 811
	Résultat financier		D	-232 526	-603 811
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E	786 939	-1 484 411



		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		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 765
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		2 765
Résultat exceptionnel		F	-2 765
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		786 939	-1 487 176
(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		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2022

Table des matières

1	Activité de la société.....	9
2	Faits significatifs	9
3	Evènement post-clôture.....	10
4	Règles et méthodes comptables	10
5	Informations relatives au bilan.....	11
5.1	Actif	11
5.1.1	Immobilisations corporelles.....	11
5.1.2	Valorisation des actifs	11
5.1.3	Acquisition du terrain.....	11
5.1.4	Contrat de promotion immobilière	11
5.1.5	Baux commerciaux.....	11
5.1.6	Tableaux des amortissements	14
5.1.7	Produits à recevoir	15
5.1.8	Créances.....	16
5.1.9	Charges constatées d'avance.....	17
5.2	Passif.....	17
5.2.1	Capitaux propres.....	17
5.2.2	Dettes financières et autres dettes.....	18
5.2.3	Charges à payer.....	20
5.2.4	Produits constatés d'avance	21
6	Autres informations.....	21
6.1	Informations relatives au compte de résultat.....	21
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel.....	21
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes.....	21
6.4	Société consolidant les comptes	22
6.5	Engagements hors bilan.....	22

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 33 989 317 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice de 786 939 €

1 Activité de la société

La SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE a pour objet principal la réalisation et/ou le financement d'études préalables en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 30 et 32 avenue de la Porte Montmartre dans le 18ème arrondissement de Paris nécessaire à l'édification, via un contrat de promotion immobilière (CPI), d'un immeuble neuf R+6 ainsi que d'un niveau sous-sol comprenant dans un même ensemble :

- un complexe hôtelier trois étoiles de 6 296 m² environ,
- des bureaux d'une surface de 878 m² environ,
- un commerce de restauration en rez-de-chaussée de 353 m² environ,
- un parc de stationnement de 32 places en sous-sol.

2 Faits significatifs

Par décision unanime des associés en date du 23 juin 2022 :

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de -1 487 176,09 € a été totalement affecté en report à nouveau.

Le compte de report à nouveau s'élevant ainsi à -3 411 810,14 €

Convention d'abandon de loyer :

En date du 7 mars 2022, une convention d'abandon de créances a été signée entre la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE et la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE.

Cet abandon de créances de loyers est consenti pour les loyers 2019 et 2020.

Pour l'hôtel :

- Sur l'exercice 2019 soit la somme de 701 624,36 HT HC ;
- Sur l'exercice 2020 soit la somme de 1 177 049 HT HC ;

Pour le restaurant :

- Sur l'exercice 2020 soit la somme de 24 644,81 HT HC ;

Protocole d'accord :

En date du 11 octobre 2022, un protocole d'accord a été signé entre la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE et la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE.

Ce protocole prévoit :

- Un abandon du solde du loyer 2021 du Bail de l'Hôtel, soit la somme de 1 213 896 € HT HC.
- Une suspension de l'exigibilité des loyers de l'exercice 2022 dus au titre du Bail de l'Hôtel et du Bail du Restaurant correspondant à deux trimestres de loyers, soit un montant de 840 000 € HT.
- Une suspension de l'exigibilité des loyers des exercices 2023 à 2027 dus au titre du Bail Hôtel et du Bail Restaurant correspondant à un trimestre de loyers, soit un montant de 420.000 € HT par an, et s'élevant pour la période considérée à la somme totale de 2 100 000 € HT.

Réaménagement de prêt :

En date du 7 décembre 2022, un avenant de réaménagement au contrat de prêt a été signé entre la société 32 PARIS PORTE DE MONTMARTRE et la société BNP PARIBAS pour modifier les modalités de remboursement du prêt.

En date du 7 décembre 2022, un avenant de réaménagement au contrat de prêt a été signé entre la société 32 PARIS PORTE DE MONTMARTRE et la CDC pour modifier les modalités de remboursement du prêt (PRU).

3 Evènement post-clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement de l'ANC 2014-03 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les recommandations énoncées dans le Guide Professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement ANC n°2014-03. Conformément à ce règlement, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations corporelles ainsi que des coûts d'emprunts (intérêts et amortissement des frais d'émission d'emprunt relatifs à la construction durant la période de construction).

L'immeuble a été achevé le 9 octobre 2018.

La valeur brute a été répartie en 4 composants distincts.

Aucune valeur résiduelle ne subsiste en fin de période d'amortissement.

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions de l'article 214-1 du Règlement ANC n°2014-03 modifié, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre en fonction du type d'actif :

- Gros œuvre : 40 ans Linéaire
- Couverture/ Façade : 30 ans Linéaire
- IGT : 20 ans Linéaire
- Agencements : 10 ans Linéaire

5.1.2 Valorisation des actifs

Si la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

Au 31 décembre 2022, aucune dépréciation n'a été constatée.

5.1.3 Acquisition du terrain

La Société a fait l'acquisition du terrain nu situé au 30 et 32 Avenue de la Porte de Montmartre à PARIS (75018) auprès de PARIS HABITAT – OPH, en date du 12 juillet 2016, moyennant le prix de 9 289 891 € HT.

5.1.4 Contrat de promotion immobilière

En date du 5 octobre 2015, un contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé entre la Société (en tant que maître d'ouvrage) et la SNC SBI OPERATIONS (en tant que promoteur), pour un prix convenu de 23 477 000 € HT dans le cadre de la réalisation du programme de construction de l'ensemble immobilier. La livraison de cet immeuble devait intervenir au cours du second trimestre 2018 (22 mois à compter de la signature de l'ordre de service de démarrage intervenue le 25 août 2016) mais la construction a pris du retard et la livraison est intervenue le 9 octobre 2018.

5.1.5 Baux commerciaux

La Société a conclu le 5 octobre 2015 deux baux commerciaux en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois :

- D'une part, avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur la totalité du complexe hôtelier. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 2 100 000 € HT (1 600 000 € HT depuis le 1er janvier 2020 suite à la décision des associés du 29 mars 2021) ;

- D'autre part, avec la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH) sur les bureaux. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 300 000 € HT.

La Société a conclu le 5 octobre 2018 un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur le restaurant. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 80 000 € HT.

5.1.5.1 Principaux mouvements de l'exercice

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	9 393 732	-	-	9 393 732
	Construction sur sol propre	19 667 155	-	-	19 667 155
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	5 224 018	-	-	5 224 018
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		34 284 905	-	-	34 284 905
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	153	-	-	153
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		153	-	-	153
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		34 285 057	-	-	34 285 057

5.1.6 Tableaux des amortissements

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	2 236 285	691 955	-	2 928 241
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	1 688 732	522 530	-	2 211 262
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		3 925 017	1 214 486	-	5 139 503
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		3 925 017	1 214 486	-	5 139 503

5.1.7 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	30 875
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	30 875

5.1.8 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsqu'une perte apparaît probable d'après les informations connues à la date de clôture des comptes.

Au 31 décembre 2022, aucune dépréciation pour créances douteuses n'est constatée.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	3 152 061	3 152 061	-
	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	142 023	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 644	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	141 602	141 602	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		3 441 330	3 441 330	-

5.1.9 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	7 300 000	-	-	7 300 000
Primes, réserves et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 924 634	-1 487 176	-	-3 411 810
Résultat	-1 487 176	786 939	-1 487 176	786 939
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 888 190	-700 237	-1 487 176	4 675 129

5.2.1.2 Capital

Le capital est composé de 1 700 000 actions de 4,29 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

5.2.2 Dettes financières et autres dettes

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	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	26 810 177	3 055 685	4 454 812	19 299 680
Emprunts et dettes financières divers		213 118	-	-	213 118
Fournisseurs et comptes rattachés		125 208	125 208	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	353 735	353 735	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	131	131	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 819	1 819	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		1 270 121	1 270 121	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		539 879	539 879	-	-
TOTAL		29 314 188	5 346 579	4 454 812	19 512 798

5.2.2.1 Emprunts bancaires

Afin de financer la partie non couverte par les fonds propres du programme de construction, la société a souscrit en date du 12 juillet 2016 à des financements bancaires externes d'un montant total de 28 000 000 €, structurés comme suit :

- Emprunt bancaire dit « renouvellement urbain » d'un montant maximum de 21 000 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), pour une durée maximale de 20 ans avec un taux d'intérêt annuel égal à l'Index Livret A augmenté d'une marge de 0,60% ;
- Emprunt bancaire de 7 000 000 € pour une durée maximale de 15 ans avec un taux d'intérêt annuel fixe de 3,1%, à hauteur de 50% auprès de BNP PARIBAS (3 500 000 €) et 50 % auprès de la CAISSE D'EPARGNE (3 500 000 €).

5.2.2.2 Rémunération des cautions d'emprunt bancaire

Le prêt bancaire de 21 000 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est garanti par la Ville de Paris (50%) ainsi que la Caisse d'Epargne IDF (50%). Ces deux garanties accordées pour la durée totale du prêt, font l'objet d'une rémunération fixée à 1% par an, calculée de la manière suivante :

- sur le montant du capital restant dû à compter du premier versement, pour la Ville de Paris ;
- sur le montant de la garantie accordée, payable trimestriellement et d'avance, pour la Caisse d'Epargne IDF.

La rémunération de la garantie relative au financement de la construction constitue un coût d'emprunt directement attribuable au coût de l'actif financé. Par conséquent, celle-ci est incorporée au coût d'acquisition de l'immobilisation durant la période de construction.

5.2.2.3 Etalement des frais d'émission d'emprunt

La société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts de manière linéaire sur la durée de l'emprunt.

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place des prêts bancaires, souscrits auprès de la CDC, BNP et CE-IDF, ont donc fait l'objet d'une activation au bilan. Ces frais d'émission sont étalés sur 20 ans (à compter du premier tirage intervenu le 12 juillet 2016) concernant le prêt CDC et sur 15 ans (à compter du premier tirage intervenu du 16 août 2017) pour les prêts BNP et CE-IDF.

5.2.3 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	256 288
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	115 395
RRR à accorder, avoirs à établir	1 270 121
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	131
Divers	-
TOTAL	1 641 935

5.2.4 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA Quittance 1T23	01/01/2023	31/03/2023	539 879.47		

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 109 703	-	2 109 703
- Services			
Chiffre d'affaires net	2 109 703	-	2 109 703

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	GRANT THORTHON
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	10 100
Honoraires totaux	10 100

6.4 Société consolidant les comptes

La société consolidant les comptes de la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE est la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH), dont le siège social est au 22 rue Maurice Grimaud à PARIS (75018).

6.5 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties : - Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal - Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 980 764 9 849 864
Créances cédées non échus		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements de crédit-bail immobilier : - Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la BNP à hauteur du montant du prêt accordé) - Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne à hauteur du montant du prêt accordé)	3 325 000 3 313 688	
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22 Rue Maurice Grimaud – 75018 - PARIS

813 867 926 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 13 JUIN 2023
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Le 13 juin 2023 à 14 heures 30

Les associés de la Société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, au siège social de la Société, 22 rue Maurice Grimaud 75018 PARIS – sur convocation faite par le Président adressé à chaque associée.

Conformément aux dispositions statutaires, il a été établi une feuille de présence signée par les associés présents.

L'Assemblée est présidée par Monsieur Philippe MARGUET, en sa qualité de Directeur Général de la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE, Présidente de la Société.

Monsieur Anthony BLAIS, représentant de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS, est désigné comme scrutateur

Monsieur Benoit POINTEREAU est désigné comme secrétaire.

La Société GRANT THORNTON, Commissaire aux Comptes de la Société, représentée par Madame Solange AIACHE, régulièrement convoquée, est présente par visioconférence.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 1 700 000 actions sur les 1 700 000 actions ayant le droit de vote.

Le Président de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale, réunissant la totalité des actions ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

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

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- l'avis de réception et une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- la feuille de présence et la liste des associés,
- l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au **31 décembre 2022**,
- le rapport de gestion de la Présidente,
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été tenus à la disposition des associés au siège social à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2022 et quitus à la Présidente,**
- **Affectation du résultat de l'exercice,**
- **Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,**
- **Pouvoirs à conférer.**

Le Président présente à l'Assemblée les comptes de l'exercice écoulé, le rapport de gestion de la Présidente et les rapports du Commissaire aux Comptes.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Présidente et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2022**, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée donne à la Présidente quitus de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comportent pas de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le **31 décembre 2022** s'élevant à 786 939,12 € euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 786 939,12 euros

Au compte "Report à nouveau" 786 939,12 euros
S'élevant ainsi – 2 624 871,02 euros.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, constate l'absence de nouvelles conventions conclues aux cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et la poursuite, sans modifications, des conventions antérieurement conclues et approuvées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Présidente confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme du présent procès-verbal afin de réaliser, au nom et pour le compte de la société, toute formalité de dépôt et publicité qu'il appartiendra.

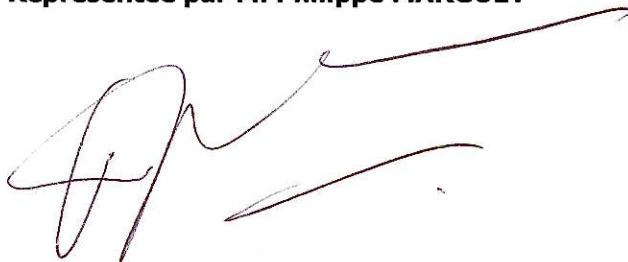
Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

* *
*

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 15 heures 20.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

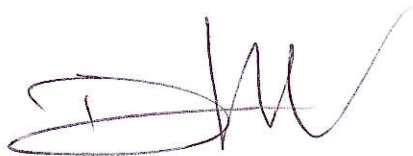
Le Président
SOCIETE EUROPEENNE D'HOTELLERIE
Représentée par M. Philippe MARGUET



Le Scrutateur
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Mr Anthony BLAIS



Le secrétaire
Mr Benoit POINTEREAU



Désignation de l'entreprise :		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE										Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois *		1 2									
Adresse de l'entreprise		22 Rue Maurice Grimaud 75018 PARIS										Durée de l'exercice précédent *		1 2									
Numéro SIRET *		8 1 3 8 6 7 9 2 6 0 0 0 2 0										Néant ☐											
														Exercice N clos le,		3 1 1 2 2 0 2 2							
														Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3					
Capital souscrit non appelé (I)														AA									
Frais d'établissement *														AB		AC							
Frais de développement *														CX		CQ							
Concessions, brevets et droits similaires														AF		AG							
Fonds commercial (1)														AH		AI							
Autres immobilisations incorporelles														AJ		AK							
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles														AL		AM							
Terrains														AN		9393731		9393731					
Constructions														AP		24891172		AQ 5139502 19751670					
Installations techniques, matériel et outillage industriels														AR		AS							
Autres immobilisations corporelles														AT		AU							
Immobilisations en cours														AV		AW							
Avances et acomptes														AX		AY							
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence														CS		CT							
Autres participations														CU		CV							
Créances rattachées à des participations														BB		BC							
Autres titres immobilisés														BD		152		152					
Prêts														BF		BG							
Autres immobilisations financières *														BH		BI							
TOTAL (II)														BJ		34285057		BK 5139502 29145554					
Matières premières, approvisionnements														BL		BM							
En cours de production de biens														BN		BO							
En cours de production de services														BP		BQ							
Produits intermédiaires et finis														BR		BS							
Marchandises														BT		BU							
Avances et acomptes versés sur commandes														BV		BW							
Clients et comptes rattachés (3)*														BX		3152061		BY 3152061					
Autres créances (3)														BZ		289268		CA 289268					
Capital souscrit et appelé, non versé														CB		CC							
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)														CD		CE							
Disponibilités														CF		1002179		CG 1002179					
Charges constatées d'avance (3)*														CH		CI							
TOTAL (III)														CJ		4443509		CK 4443509					
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)														CW		400252		400252					
Primes de remboursement des obligations (V)														CM									
Écarts de conversion actif * (VI)														CN									
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)														CO		39128819		IA 5139502 33989317					
Renvois : (1) Dont droit au bail :												(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP		(3) Part à plus d'un an :		CR					
Clause de réserve de propriété :		Immobilisations :										Stocks :		Créances :									

Désignation de l'entreprise		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE		Néant ☐ *
		Exercice N 31122022		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :73000000..)		DA	7300000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC	
	Réserve légale (3)		DD	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)		DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)		DG	
	Report à nouveau		DH	-3411810
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	786939
	Subventions d'investissement		DJ	
	Provisions réglementées *		DK	
	TOTAL (I)		DL	4675128
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM	
	Avances conditionnées		DN	
	TOTAL (II)		DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP	
	Provisions pour charges		DQ	
	TOTAL (III)		DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS	
	Autres emprunts obligataires		DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	26810177
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	213118
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	125208
	Dettes fiscales et sociales		DY	353865
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	1819
Compte régul.	Autres dettes		EA	1270120
	Produits constatés d'avance (4)		EB	539879
TOTAL (IV)		EC	29314188	
Ecart de conversion passif *		ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	33989317	
RENVois	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	IB	
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC	
			ID	
			IE	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	5346578
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Comptes annuels
31/12/2022


7



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

Sommaire

0.1	Bilan actif	3
0.2	Bilan passif	4
0.3	Compte de résultat	5
0.4	Annexe 32PPM	7
0.5	Bilan actif (Détail)	23
0.6	Bilan passif (Détail)	25
0.7	Compte de résultat (Détail)	26



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	9 393 731		9 393 731	9 393 731
		Constructions	24 891 172	5 139 502	19 751 670	20 966 155
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
	TOTAL	34 284 904	5 139 502	29 145 401	30 359 887	
Immobilisations financières ^(a)	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	152		152	152	
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL	152		152	152	
Total de l'actif immobilisé			34 285 057	5 139 502	29 145 554	30 360 039
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					
	Créances ^(a)	Clients et comptes rattachés	3 152 061		3 152 061	2 733 193
		Autres créances	289 268		289 268	226 225
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	3 441 329		3 441 329	2 959 418	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	1 002 179		1 002 179	451 503	
	TOTAL	1 002 179		1 002 179	451 503	
Charges constatées d'avance						3 243
Total de l'actif circulant			4 443 509		4 443 509	3 414 166
Frais d'émission d'emprunts à étaler			400 252		400 252	426 307
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			39 128 819	5 139 502	33 989 317	34 200 513
Renvois :						
(1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients	



Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 7 300 000)	7 300 000	7 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-3 411 810	-1 924 634
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	786 939	-1 487 176
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	4 675 128	3 888 189
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		4 675 128	3 888 189
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	26 810 177	26 882 543
	Emprunts et dettes financières divers (3)	213 118	631 403
	Total	27 023 295	27 513 946
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 208	415 124
	Dettes fiscales et sociales	353 865	604 987
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819
	Autres dettes	1 270 120	1 133 514
	Instruments de trésorerie		
	Total	1 751 013	2 155 445
Produits constatés d'avance		539 879	642 931
Total des dettes et des produits constatés d'avance		29 314 188	30 312 323
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		33 989 317	34 200 513
	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	23 967 609	25 430 263
	à moins d'un an	5 346 578	4 882 060
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



		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	2 109 703		2 109 703	2 145 675
	Chiffre d'affaires net	2 109 703		2 109 703	2 145 675
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			3 484 247	3 036
	Autres produits			3	2
	Total			5 593 954	2 148 714
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			221 718	159 793
	Impôts, taxes et versements assimilés			127 464	131 287
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations amortissements			1 240 540	1 243 906
	• sur actif circulant provisions				1 494 325
	• pour risques et charges				
	Autres charges			2 984 765	0
	Total			4 574 488	3 029 314
	Résultat d'exploitation	A		1 019 465	-880 599
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			22	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			22	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			232 549	603 811
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			232 549	603 811
	Résultat financier	D		-232 526	-603 811
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		786 939	-1 484 411



		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		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 765
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		2 765
Résultat exceptionnel		F	-2 765
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		786 939	-1 487 176
(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		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

**Annexe aux comptes
de l'exercice clos le
31/12/2022**

Table des matières

1	Activité de la société.....	9
2	Faits significatifs	9
3	Evènement post-clôture.....	10
4	Règles et méthodes comptables	10
5	Informations relatives au bilan.....	11
5.1	Actif	11
5.1.1	Immobilisations corporelles.....	11
5.1.2	Valorisation des actifs	11
5.1.3	Acquisition du terrain.....	11
5.1.4	Contrat de promotion immobilière.....	11
5.1.5	Baux commerciaux.....	11
5.1.6	Tableaux des amortissements	14
5.1.7	Produits à recevoir	15
5.1.8	Créances.....	16
5.1.9	Charges constatées d'avance.....	17
5.2	Passif.....	17
5.2.1	Capitaux propres.....	17
5.2.2	Dettes financières et autres dettes.....	18
5.2.3	Charges à payer.....	20
5.2.4	Produits constatés d'avance	21
6	Autres informations.....	21
6.1	Informations relatives au compte de résultat.....	21
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel.....	21
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes.....	21
6.4	Société consolidant les comptes.....	22
6.5	Engagements hors bilan.....	22

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 33 989 317 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice de 786 939 €

1 Activité de la société

La SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE a pour objet principal la réalisation et/ou le financement d'études préalables en vue de l'acquisition d'un terrain situé au 30 et 32 avenue de la Porte Montmartre dans le 18ème arrondissement de Paris nécessaire à l'édification, via un contrat de promotion immobilière (CPI), d'un immeuble neuf R+6 ainsi que d'un niveau sous-sol comprenant dans un même ensemble :

- un complexe hôtelier trois étoiles de 6 296 m² environ,
- des bureaux d'une surface de 878 m² environ,
- un commerce de restauration en rez-de-chaussée de 353 m² environ,
- un parc de stationnement de 32 places en sous-sol.

2 Faits significatifs

Par décision unanime des associés en date du 23 juin 2022 :

Le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 d'un montant de -1 487 176,09 € a été totalement affecté en report à nouveau.

Le compte de report à nouveau s'élevant ainsi à -3 411 810,14 €

Convention d'abandon de loyer :

En date du 7 mars 2022, une convention d'abandon de créances a été signée entre la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE et la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE.

Cet abandon de créances de loyers est consenti pour les loyers 2019 et 2020.

Pour l'hôtel :

- Sur l'exercice 2019 soit la somme de 701 624,36 HT HC ;
- Sur l'exercice 2020 soit la somme de 1 177 049 HT HC ;

Pour le restaurant :

- Sur l'exercice 2020 soit la somme de 24 644,81 HT HC ;

Protocole d'accord :

En date du 11 octobre 2022, un protocole d'accord a été signé entre la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE et la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE.

Ce protocole prévoit :

- Un abandon du solde du loyer 2021 du Bail de l'Hôtel, soit la somme de 1 213 896 € HT HC.
- Une suspension de l'exigibilité des loyers de l'exercice 2022 dus au titre du Bail de l'Hôtel et du Bail du Restaurant correspondant à deux trimestres de loyers, soit un montant de 840 000 € HT.
- Une suspension de l'exigibilité des loyers des exercices 2023 à 2027 dus au titre du Bail Hôtel et du Bail Restaurant correspondant à un trimestre de loyers, soit un montant de 420.000 € HT par an, et s'élevant pour la période considérée à la somme totale de 2 100 000 € HT.

Réaménagement de prêt :

En date du 7 décembre 2022, un avenant de réaménagement au contrat de prêt a été signé entre la société 32 PARIS PORTE DE MONTMARTRE et la société BNP PARIBAS pour modifier les modalités de remboursement du prêt.

En date du 7 décembre 2022, un avenant de réaménagement au contrat de prêt a été signé entre la société 32 PARIS PORTE DE MONTMARTRE et la CDC pour modifier les modalités de remboursement du prêt (PRU).

3 Evènement post-clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles édictées par le règlement de l'ANC 2014-03 et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les recommandations énoncées dans le Guide Professionnel des entreprises du secteur d'activité ont notamment été respectées.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du Règlement ANC n°2014-03. Conformément à ce règlement, les actifs immobiliers ont été comptabilisés selon l'approche par composants.

La société a opté pour l'activation des frais d'acquisition des immobilisations corporelles ainsi que des coûts d'emprunts (intérêts et amortissement des frais d'émission d'emprunt relatifs à la construction durant la période de construction).

L'immeuble a été achevé le 9 octobre 2018.

La valeur brute a été répartie en 4 composants distincts.

Aucune valeur résiduelle ne subsiste en fin de période d'amortissement.

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions de l'article 214-1 du Règlement ANC n°2014-03 modifié, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre en fonction du type d'actif :

- Gros œuvre : 40 ans Linéaire
- Couverture/ Façade : 30 ans Linéaire
- IGT : 20 ans Linéaire
- Agencements : 10 ans Linéaire

5.1.2 Valorisation des actifs

Si la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

Au 31 décembre 2022, aucune dépréciation n'a été constatée.

5.1.3 Acquisition du terrain

La Société a fait l'acquisition du terrain nu situé au 30 et 32 Avenue de la Porte de Montmartre à PARIS (75018) auprès de PARIS HABITAT – OPH, en date du 12 juillet 2016, moyennant le prix de 9 289 891 € HT.

5.1.4 Contrat de promotion immobilière

En date du 5 octobre 2015, un contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé entre la Société (en tant que maître d'ouvrage) et la SNC SBI OPERATIONS (en tant que promoteur), pour un prix convenu de 23 477 000 € HT dans le cadre de la réalisation du programme de construction de l'ensemble immobilier. La livraison de cet immeuble devait intervenir au cours du second trimestre 2018 (22 mois à compter de la signature de l'ordre de service de démarrage intervenue le 25 août 2016) mais la construction a pris du retard et la livraison est intervenue le 9 octobre 2018.

5.1.5 Baux commerciaux

La Société a conclu le 5 octobre 2015 deux baux commerciaux en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois :

- D'une part, avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur la totalité du complexe hôtelier. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 2 100 000 € HT (1 600 000 € HT depuis le 1er janvier 2020 suite à la décision des associés du 29 mars 2021) ;
- D'autre part, avec la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH) sur les bureaux. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 300 000 € HT.

La Société a conclu le 5 octobre 2018 un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois avec la société QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur le restaurant. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 80 000 € HT.

5.1.5.1 Principaux mouvements de l'exercice

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	9 393 732	-	-	9 393 732
	Construction sur sol propre	19 667 155	-	-	19 667 155
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	5 224 018	-	-	5 224 018
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		34 284 905	-	-	34 284 905
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	153	-	-	153
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		153	-	-	153
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		34 285 057	-	-	34 285 057

5.1.6 Tableaux des amortissements

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	2 236 285	691 955	-	2 928 241
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	1 688 732	522 530	-	2 211 262
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		3 925 017	1 214 486	-	5 139 503
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		3 925 017	1 214 486	-	5 139 503

5.1.7 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	30 875
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	30 875

5.1.8 Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsqu'une perte apparaît probable d'après les informations connues à la date de clôture des comptes.

Au 31 décembre 2022, aucune dépréciation pour créances douteuses n'est constatée.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	3 152 061	3 152 061	-
	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	142 023	142 023
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	5 644	5 644
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	141 602	141 602	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		3 441 330	3 441 330	-

5.1.9 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	7 300 000	-	-	7 300 000
Primes, réserves et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-1 924 634	-1 487 176	-	-3 411 810
Résultat	-1 487 176	786 939	-1 487 176	786 939
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	3 888 190	-700 237	-1 487 176	4 675 129

5.2.1.2 Capital

Le capital est composé de 1 700 000 actions de 4,29 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

5.2.2 Dettes financières et autres dettes

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	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	26 810 177	3 055 685	4 454 812	19 299 680
Emprunts et dettes financières divers		213 118	-	-	213 118
Fournisseurs et comptes rattachés		125 208	125 208	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	353 735	353 735	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	131	131	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 819	1 819	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		1 270 121	1 270 121	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		539 879	539 879	-	-
TOTAL		29 314 188	5 346 579	4 454 812	19 512 798

5.2.2.1 Emprunts bancaires

Afin de financer la partie non couverte par les fonds propres du programme de construction, la société a souscrit en date du 12 juillet 2016 à des financements bancaires externes d'un montant total de 28 000 000 €, structurés comme suit :

- Emprunt bancaire dit « renouvellement urbain » d'un montant maximum de 21 000 000 € consenti par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), pour une durée maximale de 20 ans avec un taux d'intérêt annuel égal à l'Index Livret A augmenté d'une marge de 0,60% ;
- Emprunt bancaire de 7 000 000 € pour une durée maximale de 15 ans avec un taux d'intérêt annuel fixe de 3,1%, à hauteur de 50% auprès de BNP PARIBAS (3 500 000 €) et 50 % auprès de la CAISSE D'EPARGNE (3 500 000 €).

5.2.2.2 Rémunération des cautions d'emprunt bancaire

Le prêt bancaire de 21 000 000 € souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) est garanti par la Ville de Paris (50%) ainsi que la Caisse d'Epargne IDF (50%). Ces deux garanties accordées pour la durée totale du prêt, font l'objet d'une rémunération fixée à 1% par an, calculée de la manière suivante :

- sur le montant du capital restant dû à compter du premier versement, pour la Ville de Paris ;
- sur le montant de la garantie accordée, payable trimestriellement et d'avance, pour la Caisse d'Epargne IDF.

La rémunération de la garantie relative au financement de la construction constitue un coût d'emprunt directement attribuable au coût de l'actif financé. Par conséquent, celle-ci est incorporée au coût d'acquisition de l'immobilisation durant la période de construction.

5.2.2.3 Etalement des frais d'émission d'emprunt

La société a opté pour l'étalement des frais d'émission d'emprunts de manière linéaire sur la durée de l'emprunt.

Les frais d'émission d'emprunt relatifs à la mise en place des prêts bancaires, souscrits auprès de la CDC, BNP et CE-IDF, ont donc fait l'objet d'une activation au bilan. Ces frais d'émission sont étalés sur 20 ans (à compter du premier tirage intervenu le 12 juillet 2016) concernant le prêt CDC et sur 15 ans (à compter du premier tirage intervenu du 16 août 2017) pour les prêts BNP et CE-IDF.

5.2.3 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	256 288
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	115 395
RRR à accorder, avoirs à établir	1 270 121
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	131
Divers	-
TOTAL	1 641 935

5.2.4 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
PCA Quittance 1T23	01/01/2023	31/03/2023	539 879.47		

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 109 703	-	2 109 703
- Services			
Chiffre d'affaires net	2 109 703	-	2 109 703

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	GRANT THORTHON
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	10 100
Honoraires totaux	10 100

6.4 Société consolidant les comptes

La société consolidant les comptes de la société 32 PARIS PORTE MONTMARTRE est la société EUROPEENNE D'HOTELLERIE (SEH), dont le siège social est au 22 rue Maurice Grimaud à PARIS (75018).

6.5 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties : - Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal - Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 980 764 9 849 864
Créances cédées non échus		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements de crédit-bail immobilier : - Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la BNP à hauteur du montant du prêt accordé) - Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne à hauteur du montant du prêt accordé)	3 325 000 3 313 688	
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		



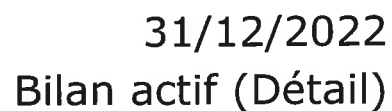
32 PARIS PORTE MONTMARTRE

31/12/2022

Bilan actif (Détail)

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

Bilan Actif	31/12/2022	31/12/2021	%
Terrains	9 393 731,72	9 393 731,72	
21100000 TERRAINS	9 289 891,00	9 289 891,00	
21110100 FRAIS ACQUISITION TERRAIN	103 840,72	103 840,72	
Constructions	24 891 172,95	24 891 172,95	
21311000 CONSTRUCTION - GROS OEUVRE	9 796 725,25	9 796 725,25	
21330000 CONSTRUCTION - FACADE	2 799 279,24	2 799 279,24	
21340000 CONSTRUCTION - IGT	7 071 150,84	7 071 150,84	
21350000 CONSTRUCTION - AGENCEMENT	5 224 017,62	5 224 017,62	
Amort. prov. constructions	-5 139 502,79	-3 925 017,24	30.94
28131100 AMORTISSEMENTS DU GROS OEUVRE	-1 036 708,25	-791 729,85	30.94
28133000 AMORTISSEMENTS COUVERTURE/FACADE	-394 966,80	-301 634,53	30.94
28134000 AMORTISSEMENTS IGT	-1 496 565,49	-1 142 920,93	30.94
28135000 AMORTISSEMENT AGENCEMENTS	-2 211 262,25	-1 688 731,93	30.94
Total Immobilisations corporelles	29 145 401,88	30 359 887,43	-4
Autres titres immobilisés	152,50	152,50	
27180000 PARTS SOCIALES CREDIT COOPERATIF	152,50	152,50	
Total Immobilisations financières	152,50	152,50	
TOTAL Actif immobilisé	29 145 554,38	30 360 039,93	-4
Clients et comptes rattachés	3 152 061,18	6 213 939,94	-49.27
41110000 CLIENTS	3 121 186,45	1 792 242,53	74.15
41600000 CRÉANCES DOUTEUSES	0,00	4 421 697,41	-100
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	30 874,73	0,00	NS
Prov. clients et comptes ratt.	0,00	-3 480 746,00	-100
49100000 PROVISIONS POUR DEPRECIATION CLIENT	0,00	-3 480 746,00	-100
Autres créances	289 268,78	226 225,02	27.87
40971000 FOURNISSEURS D'EXPLOITATION DÉBITEURS	0,00	12 565,57	-100
44566000 TVA DEDUCTIBLE SUR ABS DECAISSEE	2 044,82	3 262,00	-37.31
44566100 TVA DEDUCTIBLE SUR ABS EN ATTENTE	0,00	6 427,33	-100
44586000 TVA SUR FNP B/S	12 485,00	13 049,67	-4.33
44586100 TVA / AVOIR A ETABLIR	127 492,86	111 489,65	14.35
44700000 Autres impôts, taxes et versements	5 644,00	5 702,00	-1.02
46700000 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS	52 216,65	0,00	NS
46712000 NOTAIRES SCP THIBIERGE	0,00	10 400,00	-100
46780000 MANDATAIRES DEPENSES TELMMA	89 385,45	63 328,80	41.15
Total Créances	3 441 329,96	2 959 418,96	16.28
Disponibilités	1 002 179,92	451 503,59	121.96
51210000 BANQUE CREDIT COOPERATIF	420 315,92	230 421,31	82.41
51220000 BANQUE BNP PARIBAS	83 826,78	94 030,42	-10.85
51230000 BANQUE CAISSE D'EPARGNE	498 037,22	127 051,86	292
Total Divers	1 002 179,92	451 503,59	121.96
Charges constatées d'avance	0,00	3 243,59	-100
48660000 CCA SUR EMPRUNTS	0,00	3 243,59	-100



Page : 24 / 27



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

31/12/2022

Bilan passif (Détail)

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

Bilan Passif	31/12/2022	31/12/2021	%
Capital	7 300 000,00	7 300 000,00	
10130000 CAPITAL SOCIAL	7 300 000,00	7 300 000,00	
Report à nouveau	-3 411 810,14	-1 924 634,05	77.27
11900000 REPORT A NOUVEAU (SOLDE DEBITEUR)	-3 411 810,14	-1 924 634,05	77.27
Résultat de l'exercice	786 939,12	-1 487 176,09	-152.91
Résultat de l'exercice	786 939,12	-1 487 176,09	-152.91
Capitaux propres	4 675 128,98	3 888 189,86	20.24
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	26 810 177,02	26 882 543,20	-0.27
16400000 EMPRUNT CDC	19 862 028,36	19 862 028,36	
16410000 EMPRUNT BNP	3 323 618,45	3 323 618,45	
16420000 EMPRUNT CE IDF	3 368 241,72	3 368 241,72	
16884000 INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	170 287,53	178 143,61	-4.41
16884100 INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	52 990,22	60 313,30	-12.14
16884200 INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	33 010,74	90 197,76	-63.4
Emprunts et dettes financières divers	213 118,05	631 403,30	-66.25
16510000 DEPOT GARANTIE	213 118,05	631 403,30	-66.25
Emprunts et dettes assimilées	27 023 295,07	27 513 946,50	-1.78
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	125 208,41	415 124,35	-69.84
40110000 FOURNISSEURS	11 632,41	30 699,57	-62.11
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	113 576,00	384 424,78	-70.46
Dettes fiscales et sociales	353 865,65	604 987,40	-41.51
44560000 TVA A PAYER	26 990,00	21 201,00	27.31
44571000 TVA COLLECTEE B/S A 20%	65 514,29	121 304,67	-45.99
44571100 TVA COLLECTEE A 20% ENC	3 842,11	3 842,08	
44572000 TVA COLLECTEE B/S A 10%	251 662,01	453 034,65	-44.45
44587000 TVA / FACTURE A ETABLIR	5 726,24	0,00	NS
44860000 ETAT - CHARGE A PAYER	131,00	5 605,00	-97.66
Dettes sur immob. et comptes rattachés	1 819,00	1 819,00	
40840000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - FACTURES NON PARVENUES	1 819,00	1 819,00	
Autres dettes	1 270 120,62	1 133 514,43	12.05
41980000 RABAIS, REMISES, RISTOURNES À ACCORDER	1 270 120,62	1 133 514,43	12.05
Dettes	1 751 013,68	2 155 445,18	-18.76
Produits constatés d'avance	539 879,47	642 931,94	-16.03
48710000 PRODUITS CONSTATES AVANCES - PCA	539 879,47	642 931,94	-16.03
Dettes et produits constatés d'avance	29 314 188,22	30 312 323,62	-3.29
Total du Passif	33 989 317,20	34 200 513,48	-0.62



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

Compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021	%
Production vendue (services)	2 109 703,12	2 145 675,04	-1.68
70601000 LOYERS 20%	551 393,39	547 328,85	0.74
70602000 LOYERS 10%	1 368 962,37	1 436 636,03	-4.71
70837000 REFACTURATION ASSURANCE	13 326,47	13 116,45	1.6
70840000 REFACTURATION HONORAIRES GESTION	20 972,66	20 921,77	0.24
70841000 REFACTURATION HONO GESTION EX ANT	0,01	0,00	NS
70850000 REFACTURATION CHARGES LOG 20%	8 510,02	561,00	NS
70850100 REFACTURATION CHARGES LOG 10%	28 490,01	1 878,14	NS
70851000 REFACTURATION CHARGE LOC EX ANT	-8 800,69	-162,15	NS
70860000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	69 662,00	69 057,97	0.87
70870000 REFACTURATION TAXE BUREAU	57 186,88	56 336,98	1.51
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>2 109 703,12</i>	<i>2 145 675,04</i>	<i>-1.68</i>
Reprise amort. prov. et transferts de charges	3 484 247,85	3 036,20	NS
78174000 REPRISE PROV POUR DEPRECIATION	3 480 746,00	0,00	NS
79100000 TRANSFERTS CHARGES D'EXPLOITATION	3 501,85	3 036,20	15.34
Autres produits d'exploitation	3,14	2,91	7.9
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE	3,14	2,91	7.9
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>5 593 954,11</i>	<i>2 148 714,15</i>	<i>160.34</i>
Autres achats et charges externes	221 718,69	159 793,68	38.75
61500000 ENTRETIEN ET REPARATIONS NR	0,00	3 844,70	-100
61520000 ENTRETIEN ET REPARATIONS R	37 000,00	2 323,00	NS
61600000 PRIME D'ASSURANCE	13 326,47	13 116,45	1.6
62260200 HONORAIRES COMPTABLE	16 915,00	15 670,00	7.95
62260300 HONORAIRES CAC	10 100,00	16 750,00	-39.7
62260400 HONORAIRES AVOCATS	56 912,16	4 683,34	NS
62260700 HONORAIRES DE GESTION R	20 972,66	21 037,92	-0.31
62260720 HONORAIRES DE GESTION NR	8 988,28	8 966,47	0.24
62266000 HONORAIRES DIVERS	0,00	27 500,00	-100
62270000 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	20 237,67	39 809,55	-49.16
62720000 COMM. & FRAIS EMISSION D'EMPRUNTS	0,00	1 821,68	-100
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS	37 266,45	4 270,57	772.63
Impôts, taxes et versements assimilés	127 464,00	131 287,00	-2.91
63512000 TAXES FONCIERES R N	69 662,00	69 058,00	0.87
63515000 CVAE	171,00	5 445,00	-96.86
63516000 CFE	444,00	447,00	-0.67
63580000 TAXES BUREAUX	57 187,00	56 337,00	1.51
Dot. amort. sur immobilisations	1 240 540,02	1 243 906,70	-0.27
68112000 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENT S/ IMMO	1 214 485,55	1 214 186,74	0.02
68120000 DOTATIONS AMORT. CHARGES A REPARTIR	26 054,47	29 719,96	-12.33
Dot. prov. sur actif circulant	0,00	1 494 325,84	-100
68174000 DOTATIONS AUX PROV DEP CREANCES	0,00	1 494 325,84	-100
Autres charges d'exploitation	2 984 765,43	0,80	NS
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION	2 984 765,43	0,80	NS
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>4 574 488,14</i>	<i>3 029 314,02</i>	<i>51.01</i>
Résultat d'exploitation	1 019 465,97	-880 599,87	-215.77



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

Compte de résultat	31/12/2022	31/12/2021	%
Autres intérêts et produits assimilés	22,27	0,00	NS
76800000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	22,27	0,00	NS
<i>Produits financiers</i>	<i>22,27</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Intérêts et charges assimilées	232 549,12	603 811,22	-61.49
66116000 INTERETS CDC	207 909,04	196 566,47	5.77
66116010 INTERETS BNP	115 628,68	99 110,29	16.67
66116020 INTERETS CEIDF	99 436,20	103 177,49	-3.63
66116100 REMUNERATION CAUTION	-190 424,80	204 956,97	-192.91
<i>Charges financières</i>	<i>232 549,12</i>	<i>603 811,22</i>	<i>-61.49</i>
Résultat financier	-232 526,85	-603 811,22	-61.49
Résultat courant	786 939,12	-1 484 411,09	-153.01
Charges exceptionnelles op. gestion	0,00	2 765,00	-100
67120000 PENALITES,AMENDES FISCALES,PENALES	0,00	2 765,00	-100
<i>Charges exceptionnelles</i>	<i>0,00</i>	<i>2 765,00</i>	<i>-100</i>
Résultat exceptionnel	0,00	-2 765,00	-100
Bénéfice ou perte	786 939,12	-1 487 176,09	-152.91