



		France	Exportation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	1 587 204		1 587 204	1 172 007
	Chiffre d'affaires net	1 587 204		1 587 204	1 172 007
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			2	3
	Total			1 587 207	1 172 011
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			228 011	210 124
Produits financiers	Impôts, taxes et versements assimilés			115 608	98 468
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			483 609	634 724
	• sur actif circulant			8 218	37 028
	• pour risques et charges				
	Autres charges			1	1
Charges financières	Total			835 448	980 347
	Résultat d'exploitation	A		751 758	191 663
	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
	Produits financiers de participations (4)			4 908	
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)			207 139	-80
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
Charges financières	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			212 048	-80
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			619 880	269 365
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			619 880	269 365
Charges financières	Résultat financier	D		-407 832	-269 445
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		343 926	-77 781



		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 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	0	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	0	
Résultat exceptionnel		F	0
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		343 926	-77 781
(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	4 908	
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	269 719	98 246

51 rue Saint Georges
Société à responsabilité limitée
Au capital de 100 euros
Siège Social : Tour Montparnasse
33, avenue du Maine, 75015 Paris
487 614 026 RCS Paris

**PROCES-VERBAL
DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 12 AVRIL 2024**

Exercice clos le 31 décembre 2023

L'an deux mille vingt-quatre,
Et le douze avril, à huit heures trente minutes,
Au siège social de la Société,

La société **Foncière LFPI Bureaux SPPICAV Professionnelle**, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 844 087 841, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) de type Organisme professionnel de Placement Collectif Immobilier (OPCI professionnel),

propriétaire de la totalité des parts sociales (ci-après dénommée l'« **Associé Unique** ») de la société **51 rue Saint Georges**, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 100 euros, dont le siège social est situé Tour Montparnasse, 33, avenue du Maine, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 487 614 026 (ci-après dénommée la « **Société** »),

ayant à sa disposition :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- le texte des résolutions proposées ;
- les statuts de la Société.

a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Affectation du résultat ;
- Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce ;
- Quitus à la gérance ;
- Renouvellement des mandats des Gérants de la Société ;

- Augmentation et réduction du capital social en vue d'apurer une partie des pertes de la Société ;
- Modification corrélative des statuts ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Assistent également aux présentes les Gérants non associés, Monsieur Frédéric Lemos et Monsieur Gilles Etrillard.

L'Assemblée est présidée par l'Associé Unique, représenté par son Président et Société de Gestion, la société LFPI Reim, elle-même représentée par son Président, Monsieur Frédéric Lemos (ci-après dénommé le « **Président de séance** »).

L'Associé Unique a ensuite pris les décisions suivantes :

Première décision

(Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve les comptes de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés, de même que toutes les opérations qu'ils traduisent, et desquels il résulte, pour ledit exercice, un bénéfice net comptable de 343.926 euros.

L'Associé Unique prend acte que compte tenu de l'option pour le statut fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), la Société ne fait pas apparaître dans ses déclarations les charges et dépenses non déductibles de son résultat fiscal.

Deuxième décision

(Affectation du résultat)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, décide d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice net comptable de 343.926 euros, au compte « report à nouveau ».

A l'issue de cette affectation, le compte « report à nouveau » demeure négatif à hauteur de (3.094.399) euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code Général des Impôts, l'Associé Unique prend acte du fait que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividendes au titre des trois exercices précédents.

L'Associé Unique constate que les capitaux propres demeurent négatifs et qu'ils s'élèvent désormais à un montant de (90.632) euros.

Il est rappelé que lors de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'Associé Unique a constaté que le montant des capitaux propres était devenu inférieur à la moitié du capital social, et a décidé de ne pas procéder à la dissolution anticipée de la Société. Par conséquent, la Société avait jusqu'au 31 décembre 2023 pour reconstituer ses capitaux propres.

L'Associé Unique confirme la poursuite de l'activité de la Société malgré des capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social.

Troisième décision

(Mention des conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce, la présente décision fait mention des conventions visées audit article qui ont été conclues et/ou poursuivies au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

1. Nouvelles conventions conclues au cours de l'exercice :

Aucune nouvelle convention visée à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

2. Conventions antérieures dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice :

Les conventions antérieures ci-dessous décrites se sont poursuivies au cours de l'exercice :

- Une convention de gestion tripartite en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société LFPI Reim et, d'autre part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, et ses filiales, dont la Société, aux termes de laquelle la société LFPI Reim fournit notamment à la Société des services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation, au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier, au financement et à l'« *asset management* », moyennant une rémunération annuelle fixée de la manière suivante :
 - 0,4% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant aux services liés à l'analyse de marché, au *sourcing* d'investissement et à la négociation ;
 - 0,35% hors taxes de la valeur de l'actif, correspondant au pilotage des audits préalables à l'acquisition de l'actif immobilier ;
 - 7% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour l'« *asset management* » ;
 - 2% hors taxes des loyers facturés et encaissés pour le « *fund management* », dont 1,85% facturé à la Société et 0,15% facturé à l'Associé Unique.

Cette convention a été conclue avec un effet rétroactif à compter du 29 novembre 2018 et restera en vigueur pour une durée indéterminée.

Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 94.190,76 euros au titre de cette convention.

- Une convention de prêt subordonné en date du 25 juillet 2006, modifiée par avenant en date du 18 décembre 2008, entre la société Foncière LFPI, en qualité de prêteur, et la Société, en qualité d'emprunteur, portant sur un montant maximum en principal de 5.500.000 euros, pour une durée initiale fixée à la durée de la dette senior, et dont la rémunération s'élève à 8% par an.

Cette convention a été transmise, en 2018, à la société Foncière LFPI Bureaux concomitamment à l'apport des parts sociales de la Société par la société Foncière LFPI.

L'encours de ce prêt s'élève, au 31 décembre 2023, à 3.192.000 euros. Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 258.907 euros au titre de cette convention.

- Une convention de prêt dont l'objet est l'octroi du financement de l'Exit tax, générée à la suite de l'option pour le régime des SIIC, en date du 2 décembre 2014, entre la société Foncière LFPI, en qualité de société centralisatrice, et une partie de ses filiales, dont la Société. Le montant du prêt en principal était de 700.000 euros, avec un taux d'intérêt annuel Euribor à 3 mois et une marge fixe de 300 points de base. La date d'échéance du contrat a été initialement fixée au 31 décembre 2019.

Cette convention, au titre de l'Exit tax, a été transmise, en 2018, à la société Foncière LFPI Bureaux concomitamment à l'apport des parts sociales de la Société par la société Foncière LFPI.

Ce prêt a été intégralement remboursé en Novembre 2023. Au cours de l'exercice, la Société a versé la somme de 10.812,36 euros au titre de cette convention.

- Une convention de gestion centralisée de trésorerie en date du 19 février 2019 entre, d'une part, la société Foncière LFPI Bureaux, Associé Unique de la Société, en qualité de société centralisatrice et, d'autre part, ses filiales, dont la Société, pour une durée indéterminée. Cette convention a fait l'objet d'un avenant en date du 30 décembre 2022 ayant pour objet de modifier la formule de calcul des rémunérations.

Aux termes de cette convention, la rémunération des avances consenties par la Société à la société Foncière LFPI Bureaux est calculée sur l'indice ESTER, diminuée de 30 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif ; la rémunération des avances consenties par la société Foncière LFPI Bureaux à la Société est calculée sur l'indice ESTER, augmentée de 40 points de base, ce taux ne pouvant en aucun cas être négatif.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a perçu la somme de 4.908,91 euros au titre de cette convention.

Quatrième décision *(Quitus à la gérance)*

L'Associé Unique donne à la gérance quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième décision

(Renouvellement des mandats des Gérants de la Société)

L'Associé Unique, constatant que les mandats de Monsieur Gilles Etrillard et Monsieur Frédéric Lemos, Gérants de la Société, arrivent à échéance à l'issue des présentes, décide de renouveler leurs mandats pour une durée de trois (3) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, qui se tiendra en 2027.

Sixième décision

(Augmentation de capital)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et constatant que le capital social est intégralement libéré, décide d'augmenter le capital social d'un montant de trois millions trois mille six cent soixante-six (3.003.666) euros, pour le porter de cent (100) euros à trois millions trois mille sept cent soixante-six (3.003.766) euros, par incorporation directe de pareille somme prélevée sur le compte « Ecarts de réévaluation ».

L'Associé Unique décide de réaliser cette augmentation de capital par augmentation de la valeur nominale des parts sociales de la Société, portant celle-ci de un (1) euro à trente mille trente-sept euros et soixante-six centimes d'euros (30.037,66 euros).

Les parts sociales nouvelles seront créées avec jouissance à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Elles seront, dès la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital, complètement assimilées aux parts sociales anciennes et soumises à toutes les dispositions statutaires.

L'Associé Unique, en conséquence de ce qui précède, constate que l'augmentation de capital d'un montant de trois millions trois mille six cent soixante-six (3.003.666) euros par incorporation du compte « Ecarts de réévaluation », pour le porter de cent (100) euros à trois millions trois mille sept cent soixante-six (3.003.766) euros, se trouve définitivement réalisée.

Huitième décision

(Réduction de capital motivée par des pertes)

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance sur l'activité au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et après avoir constaté que le bilan au 31 décembre 2023 fait apparaître des pertes d'un montant de (3.094.399) euros après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023, décide de réduire le capital social d'un montant de trois millions trois mille six cent soixante-six (3.003.666) euros à l'issue de l'augmentation de capital visée à la précédente décision, pour le ramener de trois millions trois mille sept cent soixante-six (3.003.766) euros à cent (100) euros, afin d'apurer, à due concurrence, une partie des pertes de la Société.

L'Associé Unique décide de réaliser cette réduction de capital par diminution de la valeur nominale des parts sociales de la Société, ramenant celle-ci de trente mille trente-sept euros et soixante-six centimes d'euros (30.037,66 euros) à un (1) euro.

L'Associé Unique, en conséquence de ce qui précède, constate que la réduction de capital d'un montant de trois millions trois mille six cent soixante-six (3.003.666) euros, pour le ramener de trois millions trois mille sept cent soixante-six (3.003.766) euros à cent (100) euros, afin d'apurer, à due concurrence, une partie des pertes de la Société, se trouve définitivement réalisée.

L'Associé Unique constate qu'à l'issue des opérations sur le capital visées à la précédente décision et à la présente décision, le compte « report à nouveau » s'élève à un montant négatif de quatre-vingt-dix mille sept cent trente-trois (90.733) euros, et le capital social s'élève à cent (100) euros, divisé en cent (100) parts sociales d'une valeur nominale de un (1) euro chacune.

L'Associé Unique constate que les capitaux propres demeurent négatifs.

Neuvième décision

(Modifications corrélatives des statuts)

L'Associé Unique, constatant la réalisation définitive des opérations d'augmentation et de réduction de capital visées aux décisions qui précèdent, décide de modifier l'article 6 des statuts comme suit :

Il est ajouté un nouveau paragraphe à la fin de l'article 6, rédigé de la manière suivante :

« ARTICLE 6 – APPORTS »

(...)

Aux termes de décisions en date du 12 avril 2024, l'Associé Unique de la Société a procédé à une augmentation de capital d'un montant de trois millions trois mille six cent soixante-six (3.003.666) euros par incorporation du compte « Ecarts de réévaluation », suivie d'une réduction d'un montant de capital du même montant, afin d'apurer, à due concurrence, une partie des pertes de la Société. A l'issue de cette opération, le capital social a été ramené à un montant de cent (100) euros, représentant cent (100) parts sociales de un (1) euro. ».

Les autres stipulations de l'article 6 demeurent inchangées.

Dixième décision
(Pouvoirs pour les formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal aux fins d'accomplir toutes formalités de dépôt, de publicité et autres qu'il appartiendra.

* * *

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé de manière électronique, conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil, par l'intermédiaire du prestataire de services DocuSign, par l'Associé Unique et les Gérants.



Associé Unique et Président de séance
Foncière LFPI Bureaux
Représentée par la société LFPI Reim,
Elle-même représentée par Monsieur
Frédéric Lemos



Cogérant
Monsieur Gilles Etrillard



Cogérant
Monsieur Frédéric Lemos

51 Rue St Georges

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2023

COPIE CERTIFIEE CONFORME



PwC Entreprises



Période du 01/01/2023 au 31/12/2023 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Attestation de présentation des comptes	4
1.2	Bilan actif	5
1.3	Bilan passif	6
1.4	Compte de résultat	7
1.5	Annexe	9

Comptes annuels





MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SARL 51 Rue St Georges relatifs à l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 qui se caractérisent par les données suivantes :

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • Total du bilan : | 11 423 655€ |
| • Chiffre d'affaires : | 1 587 204€ |
| • Résultat net comptable : | 343 926€ |

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

Notre norme professionnelle applicable aux missions de présentation des comptes ne prévoit pas de diligence sur :

- la vérification des rapports d'experts sur la valorisation des immeubles à la date de clôture,
- L'analyse de la politique des prix de transfert et sa documentation.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine

Le 29/02/2024

Yoanelle Renaut

Expert-comptable



Actif			Au 31/12/2023			Au 31/12/2022
			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	4 470 000		4 470 000	4 470 000
		Constructions	10 930 787	5 457 257	5 473 530	5 945 623
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL		15 400 787	5 457 257	9 943 530	10 415 623
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
Créances rattachées à des participations						
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts		300 000		300 000		
Autres immobilisations financières						
TOTAL		300 000		300 000		
Total de l'actif immobilisé			15 700 787	5 457 257	10 243 530	10 415 623
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	304 590	93 088	211 501	329 178
		Autres créances	130 560		130 560	163 540
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		435 150	93 088	342 061	492 718	
Divers	Valeurs mobilières de placement				450 000	
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	811 814		811 814	374 430	
TOTAL		811 814		811 814	824 430	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			1 246 964	93 088	1 153 875	1 317 148
Frais d'émission d'emprunts à étaler			26 249		26 249	37 764
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			16 974 001	5 550 346	11 423 655	11 770 537
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					300 000	
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété						
Immobilisations			Stocks		Créances clients	



pwc

PwC Entreprises

51 Rue St Georges

Bilan passif

Passif		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres	Capital (dont versé : 100)	100	100
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation	3 003 666	3 003 666
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-3 438 325	-3 360 544
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	343 926	-77 781
	Situation nette avant répartition	-90 632	-434 559
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-90 632	-434 559
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)	7 389 227	7 635 764
	Emprunts et dettes financières divers (3)	3 566 761	3 811 526
	Total	10 955 988	11 447 291
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		69 576
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	79 653	63 888
	Dettes fiscales et sociales	22 675	38 201
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	455 971	586 138
	Instruments de trésorerie		
	Total	558 299	688 229
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		11 514 287	12 205 096
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		11 423 655	11 770 537
Dettes	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	10 739 707	11 183 737
	à moins d'un an	774 580	951 782
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	0	
(3) dont emprunts participatifs			

SARL 51 Rue St Georges

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2023



Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	2
2	Principes, règles et méthodes comptables	3
2.1	Immobilisations corporelles	4
2.2	Actifs d'exploitation	6
2.3	Passif	6
2.4	Compte de résultat	7
3	Informations complémentaires pour donner une image fidèle	8
4	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	9
4.1	Actif immobilisé	9
4.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	9
4.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	10
4.2	Actif circulant	11
4.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	11
4.2.2	Produits à recevoir	12
4.2.3	Tableau des dépréciations de l'actif	12
4.3	Capitaux propres	13
4.3.1	Capital social	13
4.3.2	Variation des capitaux propres	13
4.4	Passifs et provisions	14
4.5	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	15
4.6	Compte de résultat	16
4.6.1	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	16
5	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	17
5.1	Engagements financiers donnés et reçus	17
5.1.1	Engagements financiers donnés	17
6	Autres Informations	18



1 Faits caractéristiques de l'exercice

L'activité économique mondiale a subi un ralentissement généralisé avec une inflation qui atteint des niveaux élevés en comparaison aux dernières décennies. La hausse du coût des matières premières, le durcissement des conditions financières en France, et la guerre en Ukraine sont autant de facteurs qui pèsent lourdement sur les perspectives économiques.

Ce contexte économique complexe impacte la performance, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers en France et par voie de conséquence également la SARL 51 Rue saint Georges sur le long terme.



2 Principes, règles et méthodes comptables

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

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

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

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

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

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

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

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

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



2.1 Immobilisations corporelles

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

Coût d'entrée

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

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

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

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

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

Les composants ont été déterminés d'après un rapport d'expert établi suite à une visite technique de l'ensemble immobilier.

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

L'approche par composant consiste à définir au niveau du portefeuille immobilier de la société, des familles d'immeubles. Les immeubles sont alors répartis dans ces différentes familles. Pour chacune d'elle, un immeuble type est désigné, qui « représente le mieux sa famille », celui dont les valeurs attribuées aux différents critères d'analyse se situent dans la moyenne de son groupe. Un expert procède à une étude technique de chaque immeuble type et définit une grille de composants tenant compte de l'état de vétusté des immeubles, précisant l'amortissement à pratiquer en fonction des durées de vie retenues. Les pourcentages de la grille sont alors appliqués à l'ensemble des immeubles de la famille correspondante. Cette approche statistique est cependant exclue pour les immeubles qui ne peuvent être intégrés à aucune des familles existantes compte-tenu de leurs particularités. Ils donnent lieu à la réalisation d'une étude technique distincte.



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

Base amortissable

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

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

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

Durée d'amortissement

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

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	54 ans
Façades, étanchéité	10 ans
Installations générales et techniques	10 à 22 ans
Agencements	10 à 18 ans

Dépréciation

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

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

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



2.2 Actifs d'exploitation

Créances

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

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

Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition, lequel comprend les frais d'acquisition. En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été déterminée selon la méthode "premier entré - premier sorti".

Ces valeurs mobilières de placement sont, le cas échéant, dépréciées (en règle générale ligne de titre par ligne de titre) pour ramener leur valeur nette comptable à la valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

2.3 Passif

Dettes

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

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

Provisions

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



2.4 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

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

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

Charges locatives

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

Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices »

En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la date de clôture en charges ou en produits prorata temporis.



3 Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Risques de marché

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose la société au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers. Le niveau des loyers et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande de surfaces immobilières. Une évolution défavorable de la demande par rapport à l'offre serait susceptible d'affecter les résultats, le patrimoine et la situation financière de la société.

Toutefois, cette exposition est pondérée dans la mesure où les actifs sont détenus dans une perspective de long terme et les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée lisse l'effet des fluctuations du marché locatif.

Risques de crédit

Compte tenu de la composition du portefeuille clients, la société est exposée à un risque de crédit clients.

Celui-ci est apprécié lors de la signature des baux, sur la base des historiques de paiement pour les clients déjà présents dans le patrimoine et d'enquêtes de solvabilité pour les nouveaux clients.



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

4.1 Actif immobilisé

4.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	4 470 000	-	-	4 470 000
	Construction sur sol propre	10 930 787	-	-	10 930 787
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencés et am. des constructions	-	-	-	-
	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	15 400 787	-	-	15 400 787
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	300 000	-	300 000
	TOTAL IV	-	300 000	-	300 000
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	15 400 787	300 000	-	15 700 787



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

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en décembre 2023. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

4.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	4 985 164	472 094	-	5 457 257
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
TOTAL III		4 985 164	472 094	-	5 457 257
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		4 985 164	472 094	-	5 457 257



4.2 Actif circulant

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

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		300 000	300 000	-
	Autres immobilisations financières		-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		111 707	111 707	-
	Autres créances clients		192 883	192 883	-
	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	81 953	81 953	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		4 909	4 909	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		43 698	43 698	-
	Charges constatées d'avance		-	-	-
TOTAL			735 151	735 151	-
Prêts Accordés en cours d'exercice				300 000	
Remboursements obtenus en cours d'exercice				-	



4.2.2 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	52 914
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	52 914

4.2.3 Tableau des dépréciations de l'actif

Rubriques (a)	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
	Dépréciations au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice (c)
Stocks	-	-	-	-
Créances	84 871	8 218	-	93 089
Autres	-	-	-	-
TOTAL	84 871	8 218	-	93 089



4.3 Capitaux propres

4.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	100	1,00
Mouvements :		
Position fin de l'exercice	100	1,00

4.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	100	-	-	100
Réserves, primes et écarts	3 003 667	-	-	3 003 667
Report à nouveau	-3 360 544	-77 782		-3 438 326
Résultat	-77 782	343 926	-77 782	343 926
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	-434 559	266 144	-77 782	-90 633



4.4 Passifs et provisions

4.4.1.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-7 608
RRR à accorder, avoirs à établir	-59 077
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-4 897
Divers	-
TOTAL	-71 582



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

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	7 389 227	216 281	7 172 946	-
Emprunts et dettes financières divers		3 566 762	-	-	3 566 762
Fournisseurs et comptes rattachés		79 653	79 653	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	17 778	17 778	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	4 897	4 897	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		455 971	455 971	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		11 514 288	774 581	7 172 946	3 566 762
Emprunts souscrits en cours d'exercice					-
Emprunts remboursés en cours d'exercice					429 907
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture					-



Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 374 762 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance

4.6 Compte de résultat

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

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	1 505
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	1 505



5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

5.1 Engagements financiers donnés et reçus

5.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 7 405 857 euros est garantie notamment par les éléments suivants :

- Privilège de prêteur de deniers de premier rang
- Cession Dailly des créances portant sur les loyers

Contrat d'échange de taux

La société a souscrit un contrat d'échange de taux auprès d'un établissement financier en vue d'échanger l'euribor 3 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale de l'option en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux d'échange	Périodicité
9 000 000	13/04/2016	31/03/2024	0.468%	Trimestrielle



PwC Entreprises

Annexe aux comptes annuels

6 Autres Informations

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

FLE-SICAV-FIS

41 Avenue de la Liberté

L-1931 LUXEMBOURG