

SAS SCHRODER REAL ESTATE FRANCE

1 rue Euler

75008 PARIS

Exercice clos le 31/12/2022

APE : 6619B

SIRET : 50530795900021

le 31 mai 2023

Certifié conforme

Chambey

Sommaire

Exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

===== COMPTES SOCIAUX =====	
Bilan Actif	1
Bilan Passif	2
Compte de Résultat 1/2	3
Compte de Résultat 2/2	4
Annexe au bilan	5
Faits caractéristiques de l'exercice	6
Principes, règles et méthodes comptables	7
Notes relatives à certains postes du Bilan	11
Immobilisations	13
Amortissements	14
Provisions	15
Créances et Dettes	16
Produits à recevoir	17
Charges constatées d'avance	18
Variations des capitaux propres	19
Capital social	20
Charges à payer	21
Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat	22
Ventilation du chiffre d'affaires	23
Transferts de charges	24
Ventilation de l'Impôt sur les bénéfices	25
Accroissements et allègements de la dette future d'impôt	26
Autres informations	27
Effectif moyen	28
Tableau des filiales et participations 1	29
Evénements postérieurs à la clôture	30

COMPTES SOCIAUX

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (1)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)	25 189		25 189	25 189
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	532 530	266 866	265 664	268 373
	Immobilisations en cours				
Avances et acomptes					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	8 308 309	1 609 358	6 698 950	6 374 990	
Créances rattachées à des participations	1 960 162	650 131	1 310 031	1 481 884	
Autres titres immobilisés	9 775 419		9 775 419	9 775 419	
Prêts					
Autres immobilisations financières	155 819		155 819	384 093	
	TOTAL (II)	20 757 429	2 526 356	18 231 073	18 309 949
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	5 248 319	389	5 247 931	8 193 005
	Autres créances	11 603 009		11 603 009	2 208 432
COMPTES DE REGULARISATION	Capital souscrit appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	19 343		19 343	6 233 006
	Charges constatées d'avance	2 430		2 430	17 413
	TOTAL (III)	16 873 101	389	16 872 712	16 651 856
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF	37 630 530	2 526 744	35 103 786	34 961 805

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

		31/12/2022	31/12/2021	
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	4 124 250	4 124 250	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633	2 671 633	
	Ecarts de réévaluation			
	RESERVES			
	Réserve légale	412 425	412 425	
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées			
	Autres réserves			
	Report à nouveau	17 640 275	13 178 239	
	Résultat de l'exercice	(347 199)	4 462 037	
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
Total des capitaux propres		24 501 385	24 848 584	
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs			
	Avances conditionnées			
Total des autres fonds propres				
Provisions	Provisions pour risques			
	Provisions pour charges	487 334	927 401	
	Total des provisions		487 334	927 401
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES			
	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		18	
	Emprunts et dettes financières divers			
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION	DETTES D'EXPLOITATION			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 830 421	5 894 179	
	Dettes fiscales et sociales	2 270 535	3 290 316	
	DETTES DIVERSES			
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
	Autres dettes	14 111	1 308	
	Produits constatés d'avance (1)			
	Total des dettes		10 115 067	9 185 821
	Ecarts de conversion passif			
	TOTAL PASSIF		35 103 786	34 961 805
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(347 198,59)	4 462 036,96	
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		10 115 067	9 185 821	
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques			18	

Compte de Résultat

1/2

				31/12/2022	31/12/2021
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	8 252 572	7 796 309	16 048 881	18 452 421
	Montant net du chiffre d'affaires	8 252 572	7 796 309	16 048 881	18 452 421
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation			77 028	270 240
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			200	
	Autres produits				
Total des produits d'exploitation (1)				16 126 109	18 722 661
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			11 019 606	7 239 513
	Impôts, taxes et versements assimilés			56 826	136 300
	Salaires et traitements			4 030 406	4 055 699
	Charges sociales du personnel			1 660 993	1 600 512
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			58 210	69 617
	- charges d'exploitation à répartir				
	Dotations aux dépréciations :				
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions			10 425	362 536	
Autres charges			12 032	6 976	
Total des charges d'exploitation (2)				16 848 499	13 471 152
RESULTAT D'EXPLOITATION				(722 389)	5 251 509

Compte de Résultat 2/2

		31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION		(722 389)	5 251 509
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	188 235 458 26 977 286 376	210 338 23 436 199 078
Total des produits financiers		548 999	432 852
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	15 062	469 082 3 790
Total des charges financières		15 062	472 873
RESULTAT FINANCIER		533 937	(40 021)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(188 453)	5 211 488
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		1 092 714
Total des produits exceptionnels			1 092 714
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		351 355
Total des charges exceptionnelles			351 355
RESULTAT EXCEPTIONNEL			741 359
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		158 746	1 490 810
TOTAL DES PRODUITS		16 675 109	20 248 226
TOTAL DES CHARGES		17 022 307	15 786 189
RESULTAT DE L'EXERCICE		(347 199)	4 462 037
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) dont produits concernant les entreprises liées (4) dont intérêts concernant les entreprises liées		253 855	233 774

Annexe

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022.

Le total du bilan avant répartition s'élève à 35 103 786 euros.

Le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de -347 199 euros.

L'exercice présenté est d'une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'exercice précédent était d'une durée identique.

La société a pour activité le conseil de services financiers.

L'arrêté des comptes par la présidence a été effectué le 31 mai 2023.

Faits caractéristiques de l'exercice

Crise sanitaire mondiale - COVID-19

La fin progressive de la crise sanitaire au cours du premier semestre 2022 a positivement impacté les revenus. En effet, même si la structure de ces honoraires est majoritairement fixe, leur composante variable a significativement augmenté en 2022. Le niveau des charges de fonctionnements et les effectifs sont restés relativement stables par rapport à l'exercice antérieur.

Dans ce contexte de sortie de crise sanitaire, la Société a suivi précisément les prescriptions gouvernementales et a encouragé une diminution progressive du travail à distance pour tous les salariés

Concernant le marché de l'immobilier tertiaire, celui-ci a subi les conséquences négatives de remontées des taux d'intérêts sans risques tout au long de l'exercice 2022, avec en prime une tension sur le marché du financement bancaire. Il s'en est suivi un resserrement de la poche des actifs immobiliers liquides d'autant plus que les attentes entre vendeurs et acquéreurs s'éloignaient.

Il est à noter par ailleurs, qu'une gestion active des immeubles a été primordiale, dans un contexte inflationniste (énergie, coût travaux, indexation des loyers etc...) et de réflexion sur la stratégie immobilière des entreprises.

Situation en Ukraine et mesures restrictives décidées par le Conseil de l'Union européenne

L'évolution de la situation en Russie et en Ukraine n'a pas d'impact direct sur la société. Il n'y a pas de positions en devises sur ces deux pays, ni de liens avec des banques liées à la Russie. Aucun règlement n'est bloqué.

Principes, règles et méthodes comptables

Conventions comptables générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG complété des règlements subséquents).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'ensemble des notes et tableaux présentés dans cette annexe sont exprimés en euros sauf indication contraire.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur la valeur comptable de certains éléments du bilan ou du compte de résultat, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Ces estimations, hypothèses ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler ultérieurement différentes de la réalité.

Ces estimations concernent principalement les provisions pour risques et charges et les hypothèses retenues pour l'établissement des plans d'affaires utilisés pour la valorisation des titres de participation et de certains actifs (convention de successeur notamment).

Changement de méthode et comparabilité des exercices

Les méthodes d'évaluation et de présentation utilisées n'ont pas été modifiées d'un exercice à l'autre. Par conséquent, les exercices sont comparables sans retraitement.

Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend les éléments suivants :

Principes, règles et méthodes comptables

- Le prix d'achat ;
- Les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés ;

Amortissement

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. A ce titre, le mode linéaire est généralement retenu sur les durées probable d'utilisation suivantes :

- | | |
|--|------------|
| - Autres immobilisations incorporelles | 10 ans |
| - Installation générale et agencement divers | 9 à 10 ans |
| - Mobilier de bureau | 9 à 10 ans |
| - Matériel informatique | 2 à 3 ans |

Dépréciation

Les immobilisations sont dépréciées lorsqu'il existe des indices de perte de valeur et que leurs valeurs nettes comptables deviennent inférieures à leurs valeurs actuelles, déterminées sur la base de la plus haute estimation entre la valeur de marché et la valeur d'usage.

Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition .

À toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir. Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité: rentabilité et perspectives de rentabilité, capitaux propres, perspectives de réalisation, conjoncture économique, cours de bourse s'il est disponible ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

Lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Titres immobilisés

Il s'agit de titres que l'entreprise a l'intention de conserver durablement.

Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Autres immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres immobilisations financières sont évalués à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Principes, règles et méthodes comptables

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Chiffre d'affaires

Les ventes en devises sont enregistrées en chiffre d'affaires au cours du jour de la vente. L'effet de la couverture est, le cas échéant, comptabilisé dans le même compte de chiffre d'affaires.

Dettes, créances et disponibilités

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture.

Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont inscrites au bilan en "écarts de conversion actif" lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en "écart de conversion passif" lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Les écarts de conversion résultant de la réévaluation des disponibilités sont portés au compte de résultat, sauf si les disponibilités entrent dans une relation de couverture en tant qu'élément couvert ou élément de couverture. Dans ce cas, les écarts de conversion sont inscrits au bilan et suivent les principes de la comptabilité de couverture.

Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances d'exploitation sont comptabilisés en résultat d'exploitation. Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances financières sont comptabilisés en résultat financier.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, 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.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.

Principes, règles et méthodes comptables

L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour éteindre son obligation.

Engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite

Le seul engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite.

La société a décidé de ne pas provisionner dans ses comptes sociaux les indemnités de fin de carrière ou pour complément de retraite de ses salariés. La charge correspondante est enregistrée au cours de l'exercice du paiement effectif de l'indemnité.

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 sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Divers

Les autres composantes du bilan et du compte de résultat sont évaluées et présentées selon les normes comptables généralement admises.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Titres de participations

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2022, des reprises de dépréciations ont été constatées pour 286,4 milliers d'euros et sont détaillées comme suit :

- titres de la société Primotel pour 169,7 milliers d'euros
- titres de la société Holiday Inn Toulouse pour 39,4 milliers d'euros
- titres de la société Radisson Toulouse pour 77,3 milliers d'euros

Créances rattachées à des participations

Cette rubrique est composée d'avances financières auprès des filiales pour 1,96 millions d'euros (dont 650 milliers d'euros dépréciées au cours des exercices précédents).

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2022, aucune dépréciation complémentaire ou reprise n'a été constatée sur l'exercice.

Titres immobilisés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Actions pour 3,3 millions d'euros;
- Obligations pour 6,5 millions d'euros.

Fonds commercial

Cette rubrique est constituée exclusivement d'un mali technique pour 25 milliers d'euros résultant de l'opération de transmission universelle de patrimoine réalisée avec la société SCHRODER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (SREIM) en date du 2 janvier 2020.

Conformément au règlement ANC n°2015-06, ce mali technique correspondant à des plus values latentes a été affecté et comptabilisé en fonds commercial.

La direction a estimé que ce mali avait une durée d'utilisation non limitée. En conséquence, il n'est pas amortissable

Autres immobilisations financières

Cette rubrique est composée principalement d'avances financières pour 535 milliers d'euros octroyées à une société du groupe dans le cadre du financement d'un plan de rémunération groupe accordé aux salariés.

Cette avance de trésorerie permet l'acquisition de parts de fonds qui seront attribués aux salariés à l'issue de la période d'acquisition dont l'échéance est supérieure à un an.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Autres créances

Cette rubrique est composée principalement des éléments suivants :

- Compte de "cash-pooling" pour 9,98 millions d'euros
- Créances fiscales (TVA et IS) pour 1,4 million d'euros

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Cette rubrique est composée principalement de dettes fournisseurs groupe pour 7,71 millions d'euros.

Provisions pour charges

Ce poste est constitué exclusivement d'une provision pour charges de personnel relative à un plan de rémunération groupe à long terme attribué aux salariés et évalué à la clôture sur la base du cours des actions du groupe pour un montant de 866 milliers d'euros.

Engagements de retraite

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

Convention collective : CCN Immobilier	Exercice 2022	Exercice 2021
Augmentation annuelle des salaires	2%	2%
Taux d'actualisation	3.75%	0,98 %
Rotation du personnel	Faible	Faible
Age de départ à la retraite	65-67 ans	65-67 ans
Initiative du départ	Salarié	Salarié
Table de mortalité	INSEE 2022	INSEE 2019
Méthode de calcul retenue	unités de crédit projetées	Rétrospective

Compte tenu de ces éléments, la valeur actuelle probable des engagements de retraite de la société s'élève à la clôture de l'exercice à 209 milliers euros. A la clôture de l'exercice précédent, elle était de 134,2 milliers euros.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres	25 189					25 189
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 189					25 189
CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencet aménagement						
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers	271 795					271 795
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	183 199		54 700			237 900
Emballages récupérables et divers	22 035		801			22 836
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	477 029		55 501			532 530
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	10 402 740		55 998		190 267	10 268 471
Autres titres immobilisés	9 775 419					9 775 419
Prêts et autres immobilisations financières	384 093		150 571		378 845	155 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	20 562 252		206 569		569 112	20 199 709
TOTAL	21 064 470		262 070		569 112	20 757 429

Amortissements

		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Autres				
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	75 525	27 179		102 704
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	130 674	30 875		161 549
Emballages récupérables et divers	2 458	156		2 614	
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	208 656	58 210		266 866
TOTAL		208 656	58 210		266 866

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

	Début exercice	Augmentations	Diminutions		31/12/2022
			Utilisées	Non utilisées	
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Reconstruction gisements miniers et pétroliers Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Provisions pour amortissements dérogatoires Provisions fiscales implant. étranger avant 1.1.92 Provisions fiscales implant. étranger après 1.1.92 Provisions fiscales pour prêts d'installation Provisions autres					
PROVISIONS REGLEMENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Pour litiges Pour garanties données aux clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations similaires Pour impôts Pour renouvellement des immobilisations Provisions pour gros entretien et grandes révisions Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer Autres	927 401	10 425	450 492		487 334
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	927 401	10 425	450 492		487 334
DEPRECIATION					
Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	2 545 866		286 376		2 259 490
Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres	389				389
DEPRECIATION	2 546 254		286 376		2 259 878
TOTAL GENERAL	3 473 655	10 425	736 868		2 747 212
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles		10 425	71 647 286 376		
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 960 162		1 960 162
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	155 819		155 819
	Clients douteux ou litigieux	466	466	
	Autres créances clients	5 247 853	5 247 853	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	1 233 584	1 233 584	
	Taxes sur la valeur ajoutée	141 933	141 933	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	47 558	47 558	
	Groupe et associés (2)	9 978 336	9 978 336	
	Débiteurs divers	201 598	201 598	
	Charges constatées d'avances	2 430	2 430	
	TOTAL DES CREANCES	18 969 740	16 853 758	2 115 981
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	7 830 421	7 830 421		
	Personnel et comptes rattachés	1 044 914	1 044 914		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	667 715	667 715		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	514 368	514 368		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	43 537	43 537		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	14 111	14 111		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	10 115 067	10 115 067			
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Produits à recevoir

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières				
Autres créances clients	3 269 155	5 498 190	(2 229 035)	-40,54
Autres créances	47 558		47 558	N/S
TOTAL	3 316 713	5 498 190	(2 181 477)	-39,68

Charges constatées d'avance

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Charges constatées d'avance - Exploitation	2 430	17 413	(14 983)	-86,04
Charges constatées d'avance - Financier				
Charges constatées d'avance - Exceptionnel				
TOTAL	2 430	17 413	(14 983)	-86,04

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	4 124 250				4 124 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633				2 671 633
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	412 425				412 425
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	13 178 239	4 462 037			17 640 275
Résultat de l'exercice	4 462 037	(4 462 037)		(347 199)	(347 199)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	24 848 584			(347 199)	24 501 385

Date de l'assemblée générale 02/08/2022

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 24 848 584

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 24 848 584

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (347 199)

Capital social

		31/12/2022	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		4 124 250,00	1,0000	4 124 250,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		4 124 250,00	1,0000	4 124 250,00

Charges à payer

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 026 086	4 072 966	2 953 120	72,51
Dettes fiscales et sociales	1 508 840	2 247 608	(738 769)	-32,87
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes		1 308	(1 308)	100,0
TOTAL	8 534 926	6 321 882	2 213 043	35,01

Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat

Situation fiscale différée ou latente

La fiscalité latente et différée n'est pas traduite dans les comptes individuels de la société. Les impôts différés traduisent l'effet des différences entre les bases comptables et les bases fiscales.

Il s'agit notamment des différences temporaires constatées dans l'enregistrement des charges et des produits :

- Les impôts différés actifs traduisent des charges qui seront fiscalement déductibles ultérieurement ou des reports déficitaires qui entraîneront une diminution de l'assiette fiscale.
- Les impôts différés passifs traduisent soit des anticipations de déductions fiscales, soit des produits qui seront ultérieurement taxables et qui entraîneront un accroissement de l'assiette fiscale.

Les bases d'impôts différés ou latents sont présentées dans le tableau « accroissements et allègements de la dette future d'impôt ».

L'impact de ces différences temporaires sur les comptes fait ressortir un montant net théorique de créance d'impôt de 355,5 milliers d'euros, compte tenu d'un taux d'imposition de droit commun de 25%.

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	8 252 572	7 796 309	16 048 881
TOTAL	8 252 572	7 796 309	16 048 881

Transferts de charges

	31/12/2022
AVANTAGE EN NATURE	5 379
DIVERS SOCIAL	2
TOTAL	5 381

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	31/12/2022	Résultat avant impôts	Impôts (1)	Résultat après IS
RESULTAT COURANT		(188 453)	158 746	(347 199)
RESULTAT EXCEPTIONNEL (et participation)				
RESULTAT COMPTABLE		(188 453)	158 746	(347 199)

(1) après retraitements fiscaux.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

		31/12/2022
ACCROISSEMENTS	Provisions réglementées	
	Autres	
	MALI TECHNIQUE	25 189
ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		25 189

ALLEGEMENTS	Provisions non déductibles l'année de comptabilisation	
	PROVISION BONUS	1 181 348
	Autres	
	Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune	265 693
ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		1 447 041

Autres informations

Société consolidante

Les comptes de la société sont inclus, suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes de la société Schroder International Holdings Limited, société de droit britannique, ayant son siège social à Londres.

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction et d'administration n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

Liste des transactions effectuées avec des parties liées

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 55 milliers d'euros HT et correspond intégralement à la certification des comptes.

Effectif moyen

		31/12/2022	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		34	
	Professions intermédiaires			
	Employés		2	
	Ouvriers			
	TOTAL		36	

Filiales et participations

	31/12/2022		Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
	Capital	Capitaux propres hors capital		Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
HOLCO LC PARIS BLOMET	1 000	(2 802)	100,00	731 426	731 426
TERRE ET MER HOLDING SAS	1 863 152	(67 245)	80,00	1 290 495	1 290 495
JV HOTEL LA VILETTE	558 120	552 864	50,00	557 620	557 620
2. Participations (10 à 50 %)					
ALGONQUIN FRANCE HOTEL	1 008 000	(4 012 594)	36,00	1 155 307	
SOCIETE HOTELIERE DE LA PEPINIERE	700 000	(1 547 863)	16,67	116 666	116 666
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS	4 790 513	(1 180 639)	10,93	1 023 326	569 274
HOTEL BUIRETTE SAS	3 918 700	(205 869)	10,00	751 091	751 091
	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
1. Filiales (Plus de 50 %)				(15 675)	
HOLCO LC PARIS BLOMET			66 207	54 446	
TERRE ET MER HOLDING SAS				15 091	
JV HOTEL LA VILETTE	73 227				
2. Participations (10 à 50 %)					
ALGONQUIN FRANCE HOTEL	650 131		7 572 436	87 099	
SOCIETE HOTELIERE DE LA PEPINIERE	223 225		3 746 326	366 443	
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS			3 403 673	(283 208)	
HOTEL BUIRETTE SAS			3 287 082	212 787	
B. Renseignements globaux					
	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Conjoncture économique

Depuis la clôture de l'exercice, il a été observé un prolongement du resserrement des taux d'intérêts sans risque, du fait d'une inflation non encore maîtrisée et d'une croissance mondiale - européenne mais surtout asiatique - résistante. Les différences concernant les attentes de prix entre vendeurs et acquéreurs, bien que moins importantes, restent encore présentes.

Pour l'activité de gestion hôtelière, aucun évènement significatif postérieur à la clôture n'est à signaler.



Schroder Real Estate (France)

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



Schroder Real Estate (France)

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Associé Unique de la société Schroder Real Estate (France),

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Schroder Real Estate (France) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



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, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues 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.

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 dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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.

Paris-La Défense, le 19 juin 2023

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

David Koestner

Bilan Actif

		31/12/2022			31/12/2021
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)	25 189		25 189	25 189
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
	Installations techniques, mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	532 530	266 866	265 664	268 373
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					
Participations évaluées selon mise en équival.					
Autres participations	8 308 309	1 609 358	6 698 950	6 374 990	
Créances rattachées à des participations	1 960 162	650 131	1 310 031	1 481 884	
Autres titres immobilisés	9 775 419		9 775 419	9 775 419	
Prêts					
Autres immobilisations financières	155 819		155 819	384 093	
	TOTAL (II)	20 757 429	2 526 356	18 231 073	18 309 949
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens				
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
	Créances clients et comptes rattachés	5 248 319	389	5 247 931	8 193 005
	Autres créances	11 603 009		11 603 009	2 208 432
Capital souscrit appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	19 343		19 343	6 233 006	
Charges constatées d'avance	2 430		2 430	17 413	
	TOTAL (III)	16 873 101	389	16 872 712	16 651 856
COMPTES DE REGULARISATION	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF	37 630 530	2 526 744	35 103 786	34 961 805

(1) dont droit au bail

(2) dont immobilisations financières à moins d'un an

(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

		31/12/2022	31/12/2021
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	4 124 250	4 124 250
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633	2 671 633
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	412 425	412 425
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	17 640 275	13 178 239
	Résultat de l'exercice	(347 199)	4 462 037
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Total des capitaux propres		24 501 385	24 848 584
Autres fonds propres	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total des autres fonds propres			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges	487 334	927 401
Total des provisions		487 334	927 401
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)		18
	Emprunts et dettes financières divers		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 830 421	5 894 179
	Dettes fiscales et sociales	2 270 535	3 290 316
	DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	14 111	1 308	
Produits constatés d'avance (1)			
Total des dettes		10 115 067	9 185 821
Ecarts de conversion passif			
TOTAL PASSIF		35 103 786	34 961 805
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(347 198,59)	4 462 036,96
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		10 115 067	9 185 821
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques			18

Compte de Résultat

1/2

				31/12/2022	31/12/2021
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	8 252 572	7 796 309	16 048 881	18 452 421
	Montant net du chiffre d'affaires	8 252 572	7 796 309	16 048 881	18 452 421
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			77 028	270 240
	Autres produits			200	
	Total des produits d'exploitation (1)			16 126 109	18 722 661
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			11 019 606	7 239 513
	Impôts, taxes et versements assimilés			56 826	136 300
	Salaires et traitements			4 030 406	4 055 699
	Charges sociales du personnel			1 660 993	1 600 512
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements :				
	- sur immobilisations			58 210	69 617
	- charges d'exploitation à répartir				
Dotations aux dépréciations :					
- sur immobilisations					
- sur actif circulant					
Dotations aux provisions			10 425	362 536	
Autres charges			12 032	6 976	
	Total des charges d'exploitation (2)			16 848 499	13 471 152
	RESULTAT D'EXPLOITATION			(722 389)	5 251 509

Compte de Résultat

2/2

		31/12/2022	31/12/2021
RESULTAT D'EXPLOITATION		(722 389)	5 251 509
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3) D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3) Autres intérêts et produits assimilés (3) Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	188 235 458 26 977 286 376	210 338 23 436 199 078
Total des produits financiers		548 999	432 852
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions Intérêts et charges assimilées (4) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	15 062	469 082 3 790
Total des charges financières		15 062	472 873
RESULTAT FINANCIER		533 937	(40 021)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(188 453)	5 211 488
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		1 092 714
Total des produits exceptionnels			1 092 714
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion Sur opérations en capital Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		351 355
Total des charges exceptionnelles			351 355
RESULTAT EXCEPTIONNEL			741 359
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		158 746	1 490 810
TOTAL DES PRODUITS		16 675 109	20 248 226
TOTAL DES CHARGES		17 022 307	15 786 189
RESULTAT DE L'EXERCICE		(347 199)	4 462 037
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs (2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs (3) dont produits concernant les entreprises liées (4) dont intérêts concernant les entreprises liées		253 855	233 774

Annexe

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022.

Le total du bilan avant répartition s'élève à 35 103 786 euros.

Le compte de résultat de l'exercice présente un résultat de -347 199 euros.

L'exercice présenté est d'une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'exercice précédent était d'une durée identique.

La société a pour activité le conseil de services financiers.

L'arrêté des comptes par la présidence a été effectué le 31 mai 2023.

Faits caractéristiques de l'exercice

Crise sanitaire mondiale - COVID-19

La fin progressive de la crise sanitaire au cours du premier semestre 2022 a positivement impacté les revenus. En effet, même si la structure de ces honoraires est majoritairement fixe, leur composante variable a significativement augmenté en 2022. Le niveau des charges de fonctionnements et les effectifs sont restés relativement stables par rapport à l'exercice antérieur.

Dans ce contexte de sortie de crise sanitaire, la Société a suivi précisément les prescriptions gouvernementales et a encouragé une diminution progressive du travail à distance pour tous les salariés

Concernant le marché de l'immobilier tertiaire, celui-ci a subi les conséquences négatives de remontées des taux d'intérêts sans risques tout au long de l'exercice 2022, avec en prime une tension sur le marché du financement bancaire. Il s'en est suivi un resserrement de la poche des actifs immobiliers liquides d'autant plus que les attentes entre vendeurs et acquéreurs s'éloignaient.

Il est à noter par ailleurs, qu'une gestion active des immeubles a été primordiale, dans un contexte inflationniste (énergie, coût travaux, indexation des loyers etc...) et de réflexion sur la stratégie immobilière des entreprises.

Situation en Ukraine et mesures restrictives décidées par le Conseil de l'Union européenne

L'évolution de la situation en Russie et en Ukraine n'a pas d'impact direct sur la société. Il n'y a pas de positions en devises sur ces deux pays, ni de liens avec des banques liées à la Russie. Aucun règlement n'est bloqué.

Principes, règles et méthodes comptables

Conventions comptables générales

Les comptes annuels sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France selon les dispositions du plan comptable général (Règlement ANC n°2014-03 relatif au PCG complété des règlements subséquents).

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Seules sont exprimées les informations significatives.

L'ensemble des notes et tableaux présentés dans cette annexe sont exprimés en euros sauf indication contraire.

Utilisation d'estimations

La préparation des états financiers nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses qui peuvent avoir une incidence sur la valeur comptable de certains éléments du bilan ou du compte de résultat, ainsi que sur les informations données dans certaines notes de l'annexe.

Ces estimations, hypothèses ou appréciations sont établies sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, qui peuvent se révéler ultérieurement différentes de la réalité.

Ces estimations concernent principalement les provisions pour risques et charges et les hypothèses retenues pour l'établissement des plans d'affaires utilisés pour la valorisation des titres de participation et de certains actifs (convention de successeur notamment).

Changement de méthode et comparabilité des exercices

Les méthodes d'évaluation et de présentation utilisées n'ont pas été modifiées d'un exercice à l'autre. Par conséquent, les exercices sont comparables sans retraitement.

Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeurs brutes

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production.

Le coût d'acquisition comprend les éléments suivants :

Principes, règles et méthodes comptables

- Le prix d'achat ;
- Les coûts directement attribuables à l'acquisition des actifs concernés ;

Amortissement

L'amortissement est calculé en fonction du rythme de consommation des avantages économiques attendus de l'actif. A ce titre, le mode linéaire est généralement retenu sur les durées probable d'utilisation suivantes :

- Autres immobilisations incorporelles	10 ans
- Installation générale et agencement divers	9 à 10 ans
- Mobilier de bureau	9 à 10 ans
- Matériel informatique	2 à 3 ans

Dépréciation

Les immobilisations sont dépréciées lorsqu'il existe des indices de perte de valeur et que leurs valeurs nettes comptables deviennent inférieures à leurs valeurs actuelles, déterminées sur la base de la plus haute estimation entre la valeur de marché et la valeur d'usage.

Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont constitués des investissements durables qui permettent d'assurer le contrôle de la société émettrice ou d'y exercer une influence notable ou qui permettent d'établir avec la société émettrice des relations d'affaires.

Ces titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition .

À toute autre date que leur date d'entrée, les titres de participation, cotés ou non, sont évalués à leur valeur d'utilité représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir. Les éléments suivants peuvent être pris en considération pour estimer la valeur d'utilité: rentabilité et perspectives de rentabilité, capitaux propres, perspectives de réalisation, conjoncture économique, cours de bourse s'il est disponible ainsi que les motifs d'appréciation sur lesquels repose la transaction d'origine.

Lorsque la valeur d'utilité des titres de participation est inférieure à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Titres immobilisés

Il s'agit de titres que l'entreprise a l'intention de conserver durablement.
Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Autres immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres immobilisations financières sont évalués à leur valeur nominale. Une dépréciation est constituée lorsque leur valeur actuelle devient inférieure à leur valeur comptable.

Principes, règles et méthodes comptables

Créances et dettes

Les créances et dettes ont été évaluées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur d'inventaire des créances est inférieure à la valeur comptable.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les espèces ou valeurs assimilables en banque et en caisse ainsi que les bons qui sont, dès leur souscription, remboursables à tout moment.

Les disponibilités sont évaluées à leur valeur nominale.

Opérations en devises

Chiffre d'affaires

Les ventes en devises sont enregistrées en chiffre d'affaires au cours du jour de la vente. L'effet de la couverture est, le cas échéant, comptabilisé dans le même compte de chiffre d'affaires.

Dettes, créances et disponibilités

Les dettes, créances et disponibilités libellées en devises sont converties en fin d'exercice à leur cours de clôture.

Les différences de conversion résultant de la réévaluation des créances et dettes en devises au cours de clôture sont inscrites au bilan en "écarts de conversion actif" lorsqu'il s'agit d'une perte latente et en "écart de conversion passif" lorsqu'il s'agit d'un gain latent. Les écarts de conversion actif font l'objet d'une provision à concurrence du risque non couvert.

Les écarts de conversion résultant de la réévaluation des disponibilités sont portés au compte de résultat, sauf si les disponibilités entrent dans une relation de couverture en tant qu'élément couvert ou élément de couverture. Dans ce cas, les écarts de conversion sont inscrits au bilan et suivent les principes de la comptabilité de couverture.

Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances d'exploitation sont comptabilisés en résultat d'exploitation. Les écarts de conversion provisionnés ou réalisés des dettes et créances financières sont comptabilisés en résultat financier.

Provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées lorsque, à la clôture de l'exercice, 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.

Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou découler des pratiques de la société.

Principes, règles et méthodes comptables

L'estimation du montant des provisions correspond à la sortie de ressources qu'il est probable que la société devra supporter pour éteindre son obligation.

Engagements relatifs aux indemnités de départ à la retraite

Le seul engagement de retraite supporté par la société est constitué par les indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel, la législation prévoyant que des indemnités sont versées aux salariés au moment de leur départ à la retraite en fonction de leur ancienneté et de leur salaire à l'âge de la retraite.

La société a décidé de ne pas provisionner dans ses comptes sociaux les indemnités de fin de carrière ou pour complément de retraite de ses salariés. La charge correspondante est enregistrée au cours de l'exercice du paiement effectif de l'indemnité.

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 sont comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Divers

Les autres composantes du bilan et du compte de résultat sont évaluées et présentées selon les normes comptables généralement admises.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Titres de participations

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2022, des reprises de dépréciations ont été constatées pour 286,4 milliers d'euros et sont détaillées comme suit :

- titres de la société Primotel pour 169,7 milliers d'euros
- titres de la société Holiday Inn Toulouse pour 39,4 milliers d'euros
- titres de la société Radisson Toulouse pour 77,3 milliers d'euros

Créances rattachées à des participations

Cette rubrique est composée d'avances financières auprès des filiales pour 1,96 millions d'euros (dont 650 milliers d'euros dépréciées au cours des exercices précédents).

Dans le cadre de l'évaluation des filiales au 31 décembre 2022, aucune dépréciation complémentaire ou reprise n'a été constatée sur l'exercice.

Titres immobilisés

Cette rubrique est composée des éléments suivants :

- Actions pour 3,3 millions d'euros;
- Obligations pour 6,5 millions d'euros.

Fonds commercial

Cette rubrique est constituée exclusivement d'un mali technique pour 25 milliers d'euros résultant de l'opération de transmission universelle de patrimoine réalisée avec la société SCHRODER REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT (SREIM) en date du 2 janvier 2020.

Conformément au règlement ANC n°2015-06, ce mali technique correspondant à des plus values latentes a été affecté et comptabilisé en fonds commercial.

La direction a estimé que ce mali avait une durée d'utilisation non limitée. En conséquence, il n'est pas amortissable

Autres immobilisations financières

Cette rubrique est composée principalement d'avances financières pour 535 milliers d'euros octroyées à une société du groupe dans le cadre du financement d'un plan de rémunération groupe accordé aux salariés.

Cette avance de trésorerie permet l'acquisition de parts de fonds qui seront attribués aux salariés à l'issue de la période d'acquisition dont l'échéance est supérieure à un an.

Notes relatives à certains postes du Bilan

Autres créances

Cette rubrique est composée principalement des éléments suivants :

- Compte de "cash-pooling" pour 9,98 millions d'euros
- Créances fiscales (TVA et IS) pour 1,4 million d'euros

Dettes fournisseurs et comptes rattachés

Cette rubrique est composée principalement de dettes fournisseurs groupe pour 7,71 millions d'euros.

Provisions pour charges

Ce poste est constitué exclusivement d'une provision pour charges de personnel relative à un plan de rémunération groupe à long terme attribué aux salariés et évalué à la clôture sur la base du cours des actions du groupe pour un montant de 866 milliers d'euros.

Engagements de retraite

Les hypothèses retenues en matière d'évaluation des indemnités de fin de carrière sont les suivantes :

Convention collective : CCN Immobilier	Exercice 2022	Exercice 2021
Augmentation annuelle des salaires	2%	2%
Taux d'actualisation	3,75%	0,98 %
Rotation du personnel	Faible	Faible
Age de départ à la retraite	65-67 ans	65-67 ans
Initiative du départ	Salarié	Salarié
Table de mortalité	INSEE 2022	INSEE 2019
Méthode de calcul retenue	unités de crédit projetées	Rétrospective

Compte tenu de ces éléments, la valeur actuelle probable des engagements de retraite de la société s'élève à la clôture de l'exercice à 209 milliers euros. A la clôture de l'exercice précédent, elle était de 134,2 milliers euros.

Immobilisations

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2022
		Augmentations		Diminutions		
		Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES						
Frais d'établissement et de développement						
Autres	25 189					25 189
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	25 189					25 189
CORPORELLES						
Terrains						
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement						
Instal technique, matériel outillage industriels						
Instal., agencement, aménagement divers	271 795					271 795
Matériel de transport						
Matériel de bureau, mobilier	183 199		54 700			237 900
Emballages récupérables et divers	22 035		801			22 836
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	477 029		55 501			532 530
FINANCIERES						
Participations évaluées en équivalence						
Autres participations	10 402 740		55 998		190 267	10 268 471
Autres titres immobilisés	9 775 419					9 775 419
Prêts et autres immobilisations financières	384 093		150 571		378 845	155 819
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	20 562 252		206 569		569 112	20 199 709
TOTAL	21 064 470		262 070		569 112	20 757 429

Amortissements

	Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2022
		Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement			
	Autres			
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
CORPORELLES	Terrains			
	Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal. agencement aménagement			
	Instal technique, matériel outillage industriels			
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	75 525	27 179	102 704
	Matériel de transport			
	Matériel de bureau, mobilier	130 674	30 875	161 549
	Emballages récupérables et divers	2 458	156	2 614
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	208 656	58 210	266 866	
TOTAL	208 656	58 210	266 866	

	Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						Mouvement net des amortisse- ment à la fin de l'exercice
	Dotations			Reprises			
	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et au	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Frais d'établissement et de développement							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre sur sol d'autrui instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agencet aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

	Début exercice	Augmentations	Diminutions		31/12/2022
			Utilisées	Non utilisées	
PROVISIONS REGLEMENTEES					
Reconstruction gisements miniers et pétroliers					
Provisions pour investissement					
Provisions pour hausse des prix					
Provisions pour amortissements dérogatoires					
Provisions fiscales implant. étranger avant 1.1.92					
Provisions fiscales implant. étranger après 1.1.92					
Provisions fiscales pour prêts d'installation					
Provisions autres					
PROVISIONS REGLEMENTEES					
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES					
Pour litiges					
Pour garanties données aux clients					
Pour pertes sur marchés à terme					
Pour amendes et pénalités					
Pour pertes de change					
Pour pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretien et grandes révisions					
Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres	927 401	10 425	450 492		487 334
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	927 401	10 425	450 492		487 334
DEPRECIATION					
Sur immobilisations	2 545 866		286 376		2 259 490
incorporelles					
corporelles					
des titres mis en équivalence					
titres de participation					
autres immo. financières					
Sur stocks et en-cours					
Sur comptes clients	389				389
Autres					
DEPRECIATION	2 546 254		286 376		2 259 878
TOTAL GENERAL	3 473 655	10 425	736 868		2 747 212
Dont dotations et reprises		10 425	71 647 286 376		
-d'exploitation					
-financières					
-exceptionnelles					
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Créances et Dettes

		31/12/2022	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations	1 960 162		1 960 162
	Prêts (1) (2)			
	Autres immobilisations financières	155 819		155 819
	Clients douteux ou litigieux	466	466	
	Autres créances clients	5 247 853	5 247 853	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
	Impôts sur les bénéfices	1 233 584	1 233 584	
	Taxes sur la valeur ajoutée	141 933	141 933	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers	47 558	47 558	
	Groupe et associés (2)	9 978 336	9 978 336	
	Débiteurs divers	201 598	201 598	
	Charges constatées d'avances	2 430	2 430	
	TOTAL DES CREANCES		18 969 740	16 853 758
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2022	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles (1)				
	Autres emprunts obligataires (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine (1)				
	Emp. dettes ets de crédit à plus 1an à l'origine (1)				
	Emprunts et dettes financières divers (1) (2)				
	Fournisseurs et comptes rattachés	7 830 421	7 830 421		
	Personnel et comptes rattachés	1 044 914	1 044 914		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	667 715	667 715		
	Impôts sur les bénéfices				
	Taxes sur la valeur ajoutée	514 368	514 368		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	43 537	43 537		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés (2)				
	Autres dettes	14 111	14 111		
	Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES		10 115 067	10 115 067		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Produits à recevoir

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières				
Autres créances clients	3 269 155	5 498 190	(2 229 035)	-40,54
Autres créances	47 558		47 558	N/S
TOTAL	3 316 713	5 498 190	(2 181 477)	-39,68

Charges constatées d'avance

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Charges constatées d'avance - Exploitation	2 430	17 413	(14 983)	-86,04
Charges constatées d'avance - Financier				
Charges constatées d'avance - Exceptionnel				
TOTAL	2 430	17 413	(14 983)	-86,04

Variations des Capitaux Propres

	Capitaux propres clôture 31/12/2021	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2022
Capital social	4 124 250				4 124 250
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	2 671 633				2 671 633
Ecart de réévaluation					
Réserve légale	412 425				412 425
Réserves statutaires ou contractuelles					
Réserves réglementées					
Autres réserves					
Report à nouveau	13 178 239	4 462 037			17 640 275
Résultat de l'exercice	4 462 037	(4 462 037)		(347 199)	(347 199)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	24 848 584			(347 199)	24 501 385

Date de l'assemblée générale 02/08/2022

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 24 848 584

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 24 848 584

²Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (347 199)

Capital social

		31/12/2022	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		4 124 250,00	1,0000	4 124 250,00
	Emises pendant l'exercice			0,0000	
	Remboursées pendant l'exercice			0,0000	
	Du capital social fin d'exercice		4 124 250,00	1,0000	4 124 250,00

Charges à payer

	31/12/2022	31/12/2021	Variations	%
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts et dettes financières divers				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 026 086	4 072 966	2 953 120	72,51
Dettes fiscales et sociales	1 508 840	2 247 608	(738 769)	-32,87
Dettes fournisseurs d'immobilisation				
Autres dettes		1 308	(1 308)	100,0
TOTAL	8 534 926	6 321 882	2 213 043	35,01

Notes relatives à certains postes du Compte de Résultat

Situation fiscale différée ou latente

La fiscalité latente et différée n'est pas traduite dans les comptes individuels de la société. Les impôts différés traduisent l'effet des différences entre les bases comptables et les bases fiscales.

Il s'agit notamment des différences temporaires constatées dans l'enregistrement des charges et des produits :

- Les impôts différés actifs traduisent des charges qui seront fiscalement déductibles ultérieurement ou des reports déficitaires qui entraîneront une diminution de l'assiette fiscale.
- Les impôts différés passifs traduisent soit des anticipations de déductions fiscales, soit des produits qui seront ultérieurement taxables et qui entraîneront un accroissement de l'assiette fiscale.

Les bases d'impôts différés ou latents sont présentées dans le tableau « accroissements et allègements de la dette future d'impôt ».

L'impact de ces différences temporaires sur les comptes fait ressortir un montant net théorique de créance d'impôt de 355,5 milliers d'euros, compte tenu d'un taux d'imposition de droit commun de 25%.

Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export	Total
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de travaux			
Production vendue de services	8 252 572	7 796 309	16 048 881
TOTAL	8 252 572	7 796 309	16 048 881

Transferts de charges

	31/12/2022
AVANTAGE EN NATURE	5 379
DIVERS SOCIAL	2
TOTAL	5 381

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	31/12/2022	Résultat avant impôts	Impôts (1)	Résultat après IS
RESULTAT COURANT		(188 453)	158 746	(347 199)
RESULTAT EXCEPTIONNEL (et participation)				
RESULTAT COMPTABLE		(188 453)	158 746	(347 199)

(1) après retraitements fiscaux.

Accroissements et allègements de la dette future d'impôt

		31/12/2022
ACCROISSEMENTS	Provisions règlementées	
	Autres	
	MALI TECHNIQUE	25 189
	ACCROISSEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT	25 189
ALLEGEMENTS	Provisions non déductibles l'année de comptabilisation	
	PROVISION BONUS	1 181 348
	Autres	
	Abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune	265 693
ALLEGEMENTS DE LA DETTE FUTURE D'IMPOT		1 447 041

Autres informations

Société consolidante

Les comptes de la société sont inclus, suivant la méthode de l'intégration globale, dans les comptes de la société Schroder International Holdings Limited, société de droit britannique, ayant son siège social à Londres.

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction et d'administration n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

Liste des transactions effectuées avec des parties liées

Les transactions avec les parties liées ont été conclues à des conditions normales de marché.

Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat s'élève à 55 milliers d'euros HT et correspond intégralement à la certification des comptes.

Effectif moyen

		31/12/2022	Interne	Externe
EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	Cadres & professions intellectuelles supérieures		34	
	Professions intermédiaires			
	Employés		2	
	Ouvriers			
	TOTAL		36	

Filiales et participations

	31/12/2022		Quote part du capital détenue (en pourcentage)	Valeur comptable des titres détenus	
	Capital	Capitaux propres hors capital		Brute	Nette
A. Renseignements détaillés					
1. Filiales (Plus de 50 %)					
HOLCO LC PARIS BLOMET	1 000	(2 802)	100,00	731 426	731 426
TERRE ET MER HOLDING SAS	1 863 152	(67 245)	80,00	1 290 495	1 290 495
JV HOTEL LA VILETTE	558 120	552 864	50,00	557 620	557 620
2. Participations (10 à 50 %)					
ALGONQUIN FRANCE HOTEL	1 008 000	(4 012 594)	36,00	1 155 307	
SOCIETE HOTELIERE DE LA PEPINIERE	700 000	(1 547 863)	16,67	116 666	116 666
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS	4 790 513	(1 180 639)	10,93	1 023 326	569 274
HOTEL BUIRETTE SAS	3 918 700	(205 869)	10,00	751 091	751 091
	Prêts et avances consentis	Montant des cautions et avals donnés	Chiffre d'affaires	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
1. Filiales (Plus de 50 %)					
HOLCO LC PARIS BLOMET				(15 675)	
TERRE ET MER HOLDING SAS			66 207	54 446	
JV HOTEL LA VILETTE	73 227			15 091	
2. Participations (10 à 50 %)					
ALGONQUIN FRANCE HOTEL	650 131		7 572 436	87 099	
SOCIETE HOTELIERE DE LA PEPINIERE	223 225		3 746 326	366 443	
TOULOUSE AEROPORT HOTEL SAS			3 403 673	(283 208)	
HOTEL BUIRETTE SAS			3 287 082	212 787	
B. Renseignements globaux					
	Filiales non reprises en A		Participations non reprises en A		
	françaises	étrangères	françaises	étrangères	
Capital					
Capitaux propres					
Quote part détenue en pourcentage					
Valeur comptable des titres détenus - Brute					
Valeur comptable des titres détenus - Nette					
Prêts et avances consentis					
Montant des cautions et avals					
Chiffre d'affaires					
Résultat du dernier exercice clos					
Dividendes encaissés					

Evénements significatifs postérieurs à la clôture

Conjoncture économique

Depuis la clôture de l'exercice, il a été observé un prolongement du resserrement des taux d'intérêts sans risque, du fait d'une inflation non encore maîtrisée et d'une croissance mondiale - européenne mais surtout asiatique - résistante. Les différences concernant les attentes de prix entre vendeurs et acquéreurs, bien que moins importantes, restent encore présentes.

Pour l'activité de gestion hôtelière, aucun évènement significatif postérieur à la clôture n'est à signaler.

SCHRODER REAL ESTATE (FRANCE)

Société par actions simplifiée au capital social de 4.124.250 euros
Siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris
505 307 959 RCS PARIS

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 27 JUIN 2023**

L'an deux mille vingt-trois,

Le 27 juin, à 10 heures,

La société ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA, société de droit belge, ayant son siège social à 1050 Ixelles (Belgique), Avenue Louise 523 et immatriculée à la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) sous le numéro 0628.848.723 représentée par Messieurs James Macnamara et Vincent Chamley, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Agissant en qualité d'associé unique de la Société, détenant l'intégralité des actions composant le capital social de la Société,

Appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation du rapport de gestion du Président ;
- Approbation du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes ;
- Approbation des comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et affectation du résultat ;
- Quitus au Président, au Directeur Général et aux membres du Conseil d'administration ;
- Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce ;
- Pouvoir en vue des formalités légales.

SCHRODER REAL ESTATE (FRANCE)

Société par actions simplifiée with a share capital of 4,124,250 euros
Registered office: 1 rue Euler – 75008 Paris
505 307 959 RCS PARIS

**MINUTES OF THE DECISIONS OF THE SOLE SHAREHOLDER
OF 27 JUNE 2023**

In the year two thousand and twenty-three,

On 27th June, at 10 a.m.

ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA, a company incorporated under Belgian law, whose registered office is located at 1050 Ixelles (Belgium), Avenue Louise 523 and entered in the *Banque Carrefour des Entreprises* (BCE – companies register) under number 0628.848.723 represented by James Macnamara and Vincent Chamley with full powers for the purposes hereof,

Acting as sole shareholder of the Company, owning all the shares comprising the Company's share capital,

Called to deliberate on the following agenda:

- Approval of the management report of the President;
- Approval of the report of the statutory auditor on the annual accounts;
- Approval of the accounts for the financial year ended 31 December 2022 and allocation of net income;
- Discharge to the President, the General Manager and the members of the Board of directors;
- Agreements referred to Article L.227-10 of the Commercial Code;
- Powers to carry out formalities.

Après avoir reconnu expressément avoir pu prendre pleine et entière connaissance de tous les documents et informations nécessaires à son information, préalablement à la prise des décisions qui suivent,

Et que la société ERNST & YOUNG AUDIT, commissaire aux comptes, a été également régulièrement informée des présentes,

A PRIS LES DECISIONS SUIVANTES :

PREMIERE DECISION

(Approbation du rapport de gestion du Président et du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux comptes)

L'associé unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président ainsi que du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve ces rapports tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

DEUXIEME DECISION

(Approbation des comptes sociaux pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 et affectation du résultat)

L'associé unique, après avoir examiné les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve ces comptes tels qu'ils ont été arrêtés par le Président et tels qu'ils lui ont été présentés.

L'associé unique constate que ces comptes font ressortir une perte de (347.198,59) euros.

Having expressly acknowledged that it was able to complete a full review of the documents and information necessary to be informed prior to adopting the following resolutions,

And that ERNST & YOUNG AUDIT, auditor, had also been duly informed hereof,

MADE THE FOLLOWING DECISIONS:

FIRST DECISION

(Approval of the management report of the President and of the report of the statutory auditor on the annual accounts)

The sole shareholder after having read the management report of the President and the statutory auditor's report on the annual accounts, approves the said reports such as they were presented to it, as well as the operations conveyed in these accounts and summarized in these reports.

SECOND DECISION

(Approval of the accounts for the financial year ended 31 December 2022 and allocation of net income)

The sole shareholder after having reviewed the annual accounts ended 31 December 2022, approves the said accounts such as they were established by the President and presented to it.

The sole shareholder notes that the annual accounts reveal a loss of EUR (347,198.59).

L'associé unique décide d'affecter la perte de l'exercice comme suit :

- (347.198,59) euros au compte report à nouveau qui s'élèvera après affectation à 17.293.076,87 euros.

En application des articles 39-4 et 223 quater du CGI, l'associé unique prend acte que des dépenses ayant trait aux opérations visées à l'article 39-4 du Code général des impôts ont été engagées au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022 pour un montant de 0 €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts (CGI), l'associé unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

TROISIEME DECISION

(Quitus au Président, au Directeur Général et aux membres du Conseil d'administration)

A la suite des décisions qui précèdent, l'associé unique donne quitus entier et sans réserve au Président, au Directeur Général et à l'ensemble des membres du Conseil d'administration pour l'exécution de leurs mandats au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIEME DECISION

(Conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce)

L'associée unique prend acte des nouvelles conventions règlementées au sens de l'article L.227-10 du Code de commerce conclues au cours de l'exercice 2022.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article L227-10 du Code de commerce, lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues directement ou par

The sole shareholder decides to allocate this loss as follows:

- to the retained profit account up to EUR (347,198.59) bringing its total amount after allocation to EUR 17,293,076.87.

Pursuant to articles 39-4 and 223 quater of the General Tax Code, the sole shareholder acknowledges that the Company incurred operations referred to in article 39-4 of the General Tax Code during the fiscal year ended 31 December 2022 for € 0.

Pursuant to article 243 bis of the French General Tax Code, the sole shareholder acknowledges that no dividend has been distributed with respect to the three last financial years.

THIRD DECISION

(Discharge to the President, the General Manager and the members of the Board of directors)

Consequently, the sole shareholder grants the President, the General Manager and the members of the Board of directors full discharge in respect of the performance of their duties for the financial year ended on 31 December 2022.

FOURTH DECISION

(Agreements referred to Article L.227-10 of the Commercial Code)

The sole shareholder takes note of the agreements referred to in Article L. 227-10 of the Commercial Code executed during the financial year closed as of 31 December 2022.

Notwithstanding the provisions of the first paragraph of Article L227-10 of the Commercial Code, when the Company has only one shareholder, the agreements entered into directly or through intermediaries between the Company and its managers, its sole shareholder or the company controlling it within the meaning of

personnes interposées entre le Société et ses dirigeants, son associé unique ou la société le contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce.

CINQUIEME DECISION
(Pouvoirs en vue des formalités légales)


L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie certifiée conforme des présentes à l'effet de remplir toutes formalités légales de publicité.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal signé par l'associé unique.

L'associé unique

ALGONQUIN MANAGEMENT PARTNERS SA

représentée par :

DocuSigned by:

D2C33A93175144B...

Monsieur James Macnamara

Article L. 233-3 of the Commercial Code, shall only be recorded in the register of the shareholders' decisions.

FIFTH DECISION
(Powers to complete legal formalities)

The sole shareholder resolves to give all powers to the bearer of an original or a certified copy hereof for the purposes of completing all legal public notice formalities.

These minutes were prepared on the basis of the above and signed by the sole shareholder.

DocuSigned by:

26676D9226894B1...

Monsieur Vincent Chamley