

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -  
Dépôt le 09/07/2024 - 95593 - 2021 B 29178 - 903 559 607 - 186 VICTOR HUGO

# 186 Victor Hugo

## Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2023

Copie certifiée conforme

Stéphan Sonnevile

DocuSigned by:

Stéphan Sonnevile

977D4AA08A614FA...





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

## Sommaire

0.1	AttestationPresentation	3
<b>1</b>	<b><i>Comptes annuels</i></b>	<b>5</b>
1.1	Bilan actif	6
1.2	Bilan passif	7
1.3	Compte de résultat	8
1.4	Annexe	10



---

# MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

## Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SAS 186 VICTOR HUGO relatifs à l'exercice 01/01/2023 au 31/12/2023 qui se caractérisent par les données suivantes :

- |                            |              |
|----------------------------|--------------|
| • Total du bilan :         | 109 978 831€ |
| • Chiffre d'affaires :     | -€           |
| • Résultat net comptable : | -151 725€    |

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

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

Toutefois, nous souhaitons attirer votre attention sur les points suivants :

- Nous n'avons pas effectué de diligence sur la valeur d'inventaire des stocks d'immeubles en cours de construction. A la clôture de l'exercice, aucune information montrant qu'un élément en stock a pu perdre notablement de sa valeur ne nous a été transmise et nous n'avons effectué aucuns travaux particuliers.
- A la clôture de l'exercice, la société ne nous a pas informé de difficulté technique, réglementaire ou juridique afférent au projet. Sur cette base, les comptes annuels sont présentés dans le respect du principe de continuité d'exploitation.
- Il nous a été précisé que les sociétés du groupe ne demanderont pas le remboursement de leurs prêts/comptes-courants si cela devait mettre en péril la société. Sur cette base, les comptes annuels sont présentés dans le respect du principe de continuité de l'exploitation.



- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 03/04/2024

Pascale Tomelka

Expert-comptable

# Comptes annuels



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 <b>TOTAL</b>				
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst. techniques, mat. out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes <b>TOTAL</b>				
	Immobilisations financières <sup>(2)</sup>	Participations évaluées par équivalence Autres participations Créances rattachées à des participations Titres immob. de l'activité de portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières <b>TOTAL</b>				
<b>Total de l'actif immobilisé</b>						
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements En cours de production de biens En cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises <b>TOTAL</b>	92 683 548 15 381 639 <b>108 065 187</b>		92 683 548 15 381 639 <b>108 065 187</b>	82 665 728 6 487 967 <b>89 153 696</b>
	Créances <sup>(3)</sup>	Avances et acomptes versés sur commandes Clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé <b>TOTAL</b>	1 535 009 <b>1 535 009</b>		1 535 009 <b>1 535 009</b>	56 606 <b>56 606</b>
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : ) Instruments de trésorerie Disponibilités <b>TOTAL</b>	367 567 <b>367 567</b>		367 567 <b>367 567</b>	199 854 <b>199 854</b>
		Charges constatées d'avance	11 066		11 066	10 865
<b>Total de l'actif circulant</b>		<b>109 978 831</b>		<b>109 978 831</b>	<b>89 421 022</b>	
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif						
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>109 978 831</b>		<b>109 978 831</b>	<b>89 421 022</b>	
Renvois : (1) Dont droit au bail (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients			

<b>Passif</b>		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
<b>Capitaux propres</b>	Capital (dont versé : 1 000 000 )	1 000 000	1 000 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-126 707	
Résultats antérieurs en instance d'affectation			
Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-151 725	-126 707	
<b>Situation nette avant répartition</b>	<b>721 567</b>	<b>873 292</b>	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées			
<b>Total</b>	<b>721 567</b>	<b>873 292</b>	
<b>Aut. fonds propres</b>	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
<b>Total</b>			
<b>Provisions</b>	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	<b>Total</b>		
<b>Dettes</b>	<b>Emprunts et dettes assimilées</b>		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	45 247 000	45 158 437
	Emprunts et dettes financières divers (3)	63 881 210	43 326 975
	<b>Total</b>	<b>109 128 210</b>	<b>88 485 413</b>
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	121 575	56 923
	Dettes fiscales et sociales	7 477	5 393
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes			
Instrument de trésorerie			
<b>Total</b>	<b>129 053</b>	<b>62 316</b>	
Produits constatés d'avance			
<b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>	<b>109 257 264</b>	<b>88 547 730</b>	
Écarts de conversion passif			
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>109 978 831</b>	<b>89 421 022</b>	
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	45 006 400	45 006 400	
à moins d'un an	64 250 864	43 541 330	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 11/10/2021 Au 31/12/2022 15 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises					
	Production vendue : - Biens					
	- Services	99 593		99 593	215 724	
	<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>99 593</b>		<b>99 593</b>	<b>215 724</b>	
	Production stockée			2 610 215	2 224 552	
	Production immobilisée					
	Produits nets partiels sur opérations à long terme					
Subventions d'exploitation						
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges						
Autres produits			2	3		
			<b>Total</b>	<b>2 709 810</b>	<b>2 440 280</b>	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises   Achats					
	Variation de stocks					
	Matières premières et autres approvisionnements   Achats			10 017 819	82 665 728	
	Variation de stocks			-10 017 819	-82 665 728	
	Autres achats et charges externes (3)			2 711 571	2 432 975	
	Impôts, taxes et versements assimilés			149 934	134 010	
	Salaires et traitements					
	Charges sociales					
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements			
		• sur actif circulant	provisions			
	• pour risques et charges					
Autres charges			30	2		
			<b>Total</b>	<b>2 861 535</b>	<b>2 566 987</b>	
			<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>A</b>	<b>-151 725</b>	<b>-126 707</b>
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C			
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)					
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)					
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			6 280 456	4 263 415	
	Reprises sur provisions, transferts de charges					
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			<b>Total</b>	<b>6 280 456</b>	<b>4 263 415</b>	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			6 280 456	4 263 415	
	Intérêts et charges assimilées (5)					
	Différences négatives de change					
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					
			<b>Total</b>	<b>6 280 456</b>	<b>4 263 415</b>	
			<b>Résultat financier</b>	<b>D</b>		
	<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>		<b>E</b>	<b>-151 725</b>	<b>-126 707</b>	

		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 11/10/2021 Au 31/12/2022 15 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	<b>Total</b>		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>Total</b>		
<b>Résultat exceptionnel</b>		<b>F</b>	
Participation des salariés aux résultats		<b>G</b>	
Impôt sur les bénéfices		<b>H</b>	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b>		<b>-151 725</b>	<b>-126 707</b>
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	3 609 235	3 299 676

SAS 186 VICTOR HUGO

# Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2023



## Sommaire

1.	Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	2
2.	Principes, règles et méthodes comptables	3
2.1.	Actifs d'exploitation	3
2.2.	Passif	4
2.3.	Compte de résultat	5
3.	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	6
3.1.	Actif circulant	6
3.1.1.	État des stocks	6
3.1.2.	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	7
3.1.3.	Charges constatées d'avance	8
3.2.	Capitaux propres	8
3.2.1.	Capital social	8
3.2.2.	Variation des capitaux propres	8
3.3.	Passifs et provisions	9
3.4.	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	10
4.	Informations relatives aux postes du compte de résultat	11
4.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	11
4.2.	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	11
5.	Engagements financiers donnés et reçus	12
6.	Événements postérieurs à la clôture	13



## Annexe aux comptes annuels

### **1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice**

Au cours de l'exercice 2023, la société a versé 7 267 780 euros au titre des commercialités à des sociétés tierces pour compenser la réduction des surfaces d'habitation sur la région parisienne générée par les travaux effectués par la société sur l'immeuble situé au 186 rue Victor Hugo.



## 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°2014-03 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, et évaluation des stocks, les principes comptables appliqués sont conformes au règlement CRC n°2004-06.

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. Actifs d'exploitation

#### 2.1.1. Stocks et en-cours

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers, destinés à être revendus dans une perspective de court terme.



## Annexe aux comptes annuels

### Coût d'entrée

Les stocks, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les biens acquis et à leur coût de production pour les biens construits ou restructurés.

Le coût d'acquisition des stocks comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables à leur acquisition. Les frais accessoires d'achat, incorporés au coût d'acquisition, comprennent notamment les droits de mutation, les honoraires ou commissions et les frais d'actes.

Le coût de production des stocks et en-cours comprend l'ensemble des coûts liés à leur acquisition et à leur rénovation et/ou restructuration. Il s'agit notamment des coûts liés à la réalisation d'études techniques et de travaux, des coûts de démolition et indemnités d'éviction, des coûts de construction ou de reconstruction.

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

### Dépréciation

A la clôture de l'exercice une dépréciation est constatée, immeuble par immeuble, si la valeur actuelle des stocks est devenue inférieure à leur coût d'entrée.

La valeur actuelle correspond à la valeur d'usage pour les biens destinés à entrer dans un processus de production. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

### 2.1.2. 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.

Les créances clients représentent le montant total de l'acte de vente signé déduction faite des appels de fonds facturés en fonction de l'avancement des travaux conformément à la réglementation en vigueur et encaissés.

## 2.2. Passif

### 2.2.1. 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



## Annexe aux comptes annuels

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.

### 2.2.2. 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 leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

## 2.3. Compte de résultat

### Reconnaissance des revenus

La société appréhende le résultat de ses opérations selon la méthode dite à l'achèvement.

La marge et le chiffre d'affaires relatifs à un programme immobilier sont constatés dans le compte de résultat à la date de livraison des biens immobiliers aux acquéreurs.

Les pertes à terminaison probables font l'objet d'une constatation immédiate en résultat par le biais d'une dépréciation des en-cours et par la comptabilisation d'une provision pour risques pour le surplus.

### Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des stocks et encours sont incorporés au coût de l'actif pendant la période qui prend fin au moment où les stocks et en-cours sont prêts à être vendus.

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

### Impôts sur les bénéfices

Les impôts sur les bénéfices sont comptabilisés selon la méthode de l'impôt exigible.



## Annexe aux comptes annuels

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

#### 3.1. Actif circulant

##### 3.1.1. État des stocks

Catégorie de stocks appropriés à notre entité	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
Matières premières et approvisionnements	92 683 548		92 683 548
En cours de production de biens	15 381 640		15 381 640
En cours de production de services			
Produits intermédiaires			
Produits finis			
Marchandises			
<b>TOTAL</b>	<b>108 065 188</b>		<b>108 065 188</b>



## Annexe aux comptes annuels

## 3.1.2. 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	-	-	-	
	Autres immobilisations financières	-	-	-	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-	
	Autres créances clients	-	-	-	
	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	1 521 623	1 521 623	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		13 387	13 387	-
Charges constatées d'avance		11 066	11 066	-	
<b>TOTAL</b>		<b>1 546 076</b>	<b>1 546 076</b>	<b>-</b>	

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-



## Annexe aux comptes annuels

### 3.1.3. Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Assurance	01/01/2024	03/10/2024	11 066		

## 3.2. Capitaux propres

### 3.2.1. Capital social

	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	1 000	1 000 000
Variation de capital		
Position fin de l'exercice .....	1 000	1 000 000

### 3.2.2. Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	Affectation	+/-	N
Capital	1 000 000	-	-	1 000 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-126 707	-	-126 707
Résultat N-1	-126 707	126 707	-	-
Résultat N	-	-	-151 725	-151 725
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>873 293</b>	<b>-</b>	<b>-151 725</b>	<b>721 567</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 3.3. Passifs et provisions

#### 3.3.1. Charges à payer

Libellés	Montant
<b>CONGES A PAYER</b>	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
<b>INTERETS COURUS</b>	
Emprunts et dettes assimilées	247 000
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
<b>AUTRES CHARGES</b>	
Factures à recevoir	6 821
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	7 478
Divers	-
<b>TOTAL</b>	<b>261 299</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 3.4. 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	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	45 247 000	247 000	45 000 000	-
Emprunts et dettes financières divers		6 400	-	-	6 400
Fournisseurs et comptes rattachés		121 575	121 575	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	-	-	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	7 478	7 478	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		63 874 811	63 874 811	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>109 257 264</b>	<b>64 250 864</b>	<b>45 000 000</b>	<b>6 400</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice					-
Emprunts remboursés en cours d'exercice					-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture					-



## Annexe aux comptes annuels

### 4. Informations relatives aux postes du compte de résultat

#### 4.1. Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
Services	99 593	-	99 593
Chiffre d'affaires net	99 593	-	99 593

#### 4.2. Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	Mazars
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	2 065
<b>Honoraires totaux</b>	<b>2 065</b>



## Annexe aux comptes annuels

### 5. Engagements financiers donnés et reçus

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties - GAPD EULER HERMES chantier 186 Victor Hugo		10 000 000
Créances cédées non échues		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		



*Annexe aux comptes annuels*

## **6. Événements postérieurs à la clôture**

Néant.

**186 VICTOR HUGO**

Société par Actions Simplifiée  
Au capital de 1 0000 000 euros  
Siège social : 33 rue François 1<sup>er</sup> – 75008 Paris  
R.C.S. de Paris n° 903 559 607

---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 07 JUIN 2024**

Le sept juin deux-mille-vingt-quatre à quatorze heures, les associés de la société 186 VICTOR HUGO se sont réunis en visioconférence, en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation qui leur a été adressée individuellement par le Président.

Le Président constate que sont présents ou représentés :

- ATENOR SA, représentée par Monsieur Laurent Collier et Monsieur Stéphan Sonneville, possédant au total 900 actions
- ATENOR GROUP PARTICIPATION SA, représentée par Monsieur Laurent collier et William Lerinckx, possédant au total 100 actions

Les associés présents possédant 1.000 parts, soit la totalité des parts sociales, l'Assemblée Générale est déclarée régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président constate en outre que la société Ernst & Young Audit, représentée par Monsieur Jean-Philippe Bertin, Commissaire aux comptes, dûment convoquée par courrier envoyé par mail, est absent et excusé.

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

- Lecture du rapport de gestion sur l'activité de la société et sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023,
- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus à la Présidence,
- Affectation du résultat,
- Pouvoir en vue des formalités.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé avant de donner lecture à l'Assemblée du rapport de gestion qu'il a établi et des rapports du Commissaire aux comptes.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

### **PREMIERE RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve lesdits comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2023, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, elle donne à la Présidence quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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

### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial constate qu'aucune nouvelle convention visée à l'article L.227-10 du Code de Commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

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

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration, décide d'affecter une perte de 151 725,28 euros de l'exercice de la manière suivante :

Perte nette de l'exercice 2023 :	- 151 725,28 euros
➤ Report à nouveau débiteur :	- 151 725,28 euros

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

### **QUATRIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toute formalité de droit.

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

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne prenant la parole, la séance est levée à quinze heures.

DocuSigned by:  
*Laurent Collier*  
4F0BB7163B5D4D4...

DocuSigned by:  
*Stéphan Sonnevile*  
977D4AA08A514FA...

DocuSigned by:  
*Stéphan Sonnevile*  
977D4AA08A514FA...

DocuSigned by:  
*William Levinckx*  
B94A4CF64A834B6...



## **186 Victor Hugo**

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

**Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées**

ERNST & YOUNG Audit



## 186 Victor Hugo

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux Associés de la société 186 Victor Hugo,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

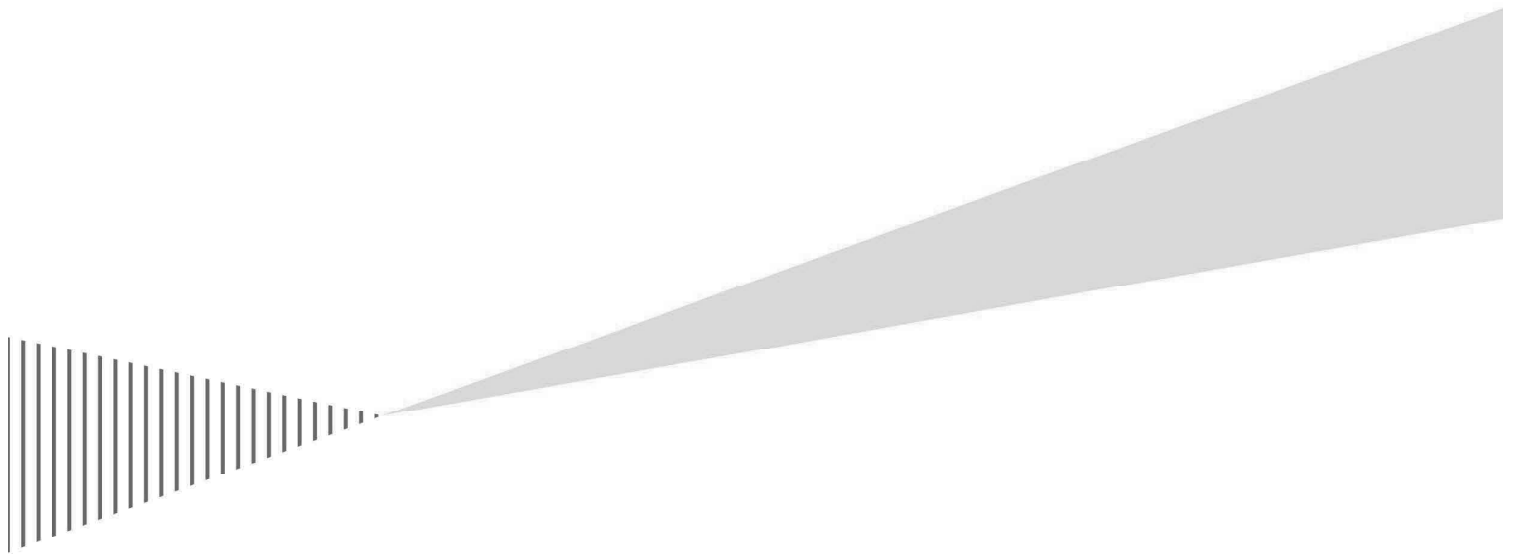
### Conventions soumises à l'approbation de la collectivité des associés

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la collectivité des associés en application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce.

Paris-La Défense, le 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin



## **186 Victor Hugo**

Exercice clos le 31 décembre 2023

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG Audit



## 186 Victor Hugo

Exercice clos le 31 décembre 2023

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 186 Victor Hugo,

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 186 Victor Hugo relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.



## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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.

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 aux associés.

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. 821-55 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 22 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin