

Désignation de l'entreprise : SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE										Néant ☐ *	
				Exercice N							
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		FA		FB		FC				
	Production vendue	biens *	FD		FE		FF				
		services *	FG	2305696	FH		FI	2305696			
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	2305696	FK		FL	2305696			
	Production stockée *						FM				
	Production immobilisée *						FN				
	Subventions d'exploitation						FO				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)						FP				
	Autres produits (1) (11)						FQ		2		
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR		2305699		
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*						FS				
	Variation de stock (marchandises)*						FT				
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU				
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV				
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW		101653		
	Impôts, taxes et versements assimilés *						FX		162222		
	Salaires et traitements *						FY				
	Charges sociales (10)						FZ				
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements * (dont montant de l'amortissement du fonds de commerce)	HS			GA		1240241		
			- dotations aux provisions			GB					
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *				GC					
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD					
	Autres charges (12)						GE		3		
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF		1504120		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)										GG	801579
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)								GH		
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)								GI		
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ				
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK				
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL				
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM				
	Différences positives de change						GN				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO				
	Total des produits financiers (V)						GP				
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ				
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR		1278494		
	Différences négatives de change						GS				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT				
	Total des charges financières (VI)						GU		1278494		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)										GV	-1278494
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)										GW	-476915

Désignation de l'entreprise <u>SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE</u>										Néant ☐ *	
										Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion								HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *								HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges								HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)								HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)								HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *								HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)								HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)								HH		
4 – RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII – VIII)										HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	2305699
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	2782615
5 – BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits – total des charges)										HN	-476915
REVENUS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO	
	(2)	Dont produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								HY	
	(3)	Dont – Crédit-bail mobilier * – Crédit-bail immobilier								HP	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								HQ	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								1H	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								1J	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)								1K	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								HX	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								RC	
	(9)	Dont transferts de charges								RD	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5)								A1	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)								A2	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)								A3	
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :								A4	
		facultatifs A6 obligatoires A9									
		dont cotisations facultatives Madelin A7 dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8									
	(7)	Détail des produits et charges exceptionnels :								Exercice N	
										Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :								Exercice N	
										Charges antérieures	Produits antérieurs

Désignation de l'entreprise :		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE										Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois *		1 2					
Adresse de l'entreprise		22 Rue Maurice Grimaud 75018 PARIS										Durée de l'exercice précédent *		1 2					
Numéro SIRET *		8 1 3 8 6 7 9 2 6 0 0 0 2 0										Néant ☐ *							
														Exercice N clos le, 3 1 1 2 0 2 3					
														Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)														AA					
Frais d'établissement *														AB		AC			
Frais de développement *														CX		CQ			
Concessions, brevets et droits similaires														AF		AG			
Fonds commercial (I)														AH		AI			
Autres immobilisations incorporelles														AJ		AK			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles														AL		AM			
Terrains														AN		9393731		9393731	
Constructions														AP		24891172		6353689	
Installations techniques, matériel et outillage industriels														AR		AS		18537483	
Autres immobilisations corporelles														AT		AU			
Immobilisations en cours														AV		AW			
Avances et acomptes														AX		AY			
Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence														CS		CT			
Autres participations														CU		CV			
Créances rattachées à des participations														BB		BC			
Autres titres immobilisés														BD		152		152	
Prêts														BF		BG			
Autres immobilisations financières *														BH		BI			
TOTAL (II)														BJ		34285057		6353689	
														BK				27931367	
Matières premières, approvisionnements														BL		BM			
En cours de production de biens														BN		BO			
En cours de production de services														BP		BQ			
Produits intermédiaires et finis														BR		BS			
Marchandises														BT		BU			
Avances et acomptes versés sur commandes														BV		BW			
Clients et comptes rattachés (3)*														BX		2302238		2302238	
Autres créances (3)														BZ		69581		69581	
Capital souscrit et appelé, non versé														CB		CC			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)														CD		CE			
Disponibilités														CF		304765		304765	
Charges constatées d'avance (3)*														CH		CI			
TOTAL (III)														CJ		2676586		2676586	
Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)														CW		374198		374198	
Primes de remboursement des obligations (V)														CM					
Écarts de conversion actif * (VI)														CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)														CO		37335841		6353689	
Renvoi : (I) Dont droit au bail :														CP				(3) Part à plus d'un an :	
(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :														CR					
Clause de réserve de propriété : *																Stocks :		Créances :	

Désignation de l'entreprise		SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE		Néant ☐ *	
		Exercice N 31122023			
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :.....7300000..)		DA	7300000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB		
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours BI)		DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)		DG		
	Report à nouveau		DH	-2624871	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	-476915	
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (II)		DL	4198213	
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM	
Avances conditionnées		DN			
TOTAL (III)		DO			
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP		
	Provisions pour charges		DQ		
	TOTAL (III)		DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS		
	Autres emprunts obligataires		DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	25445670	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	433666	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	61768	
	Dettes fiscales et sociales		DY	241981	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	1819	
	Autres dettes		EA	29504	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	569527	
TOTAL (IV)		EC	26783938		
Écarts de conversion passif *		(V)	ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	30982152		
RENVIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
	(2)	Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
			Écart de réévaluation libre	1D	
			Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *		EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	2117276
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH		

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

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

813 867 926 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2024
PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Le 24 avril 2024 à 14 heures 30

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

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

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

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

Monsieur Benoit POINTEREAU est désigné comme secrétaire.

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

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

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

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

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- l'avis de réception et une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- la feuille de présence et la liste des associés,
- l'inventaire et les comptes annuels comprenant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés au **31 décembre 2023**,
- le rapport de gestion de la Présidente,
- le rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- le rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

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

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

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

ORDRE DU JOUR

Au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire :

- **Approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 et quitus à la Présidente,**
- **Affectation du résultat de l'exercice,**
- **Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,**
- **Pouvoirs à conférer.**

Au titre de l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- **Agrément d'une cession d'actions.**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

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

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

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

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Présidente et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le **31 décembre 2023**, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

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

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le **31 décembre 2023** s'élevant à – 476 915,78 € euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice :	- 476 915,78 euros
Au compte "Report à nouveau"	- 476 915,78 euros
S'élevant ainsi – 3 101 786,80 euros.	

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, constate l'absence de nouvelles conventions conclues aux cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et la poursuite, sans modifications, des conventions antérieurement conclues et approuvées.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

L'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président ouvre l'assemblée générale extraordinaire.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Présidente et pris connaissance du contrat de cession de la totalité des actions appartenant à la SOCIETE EUROPEENNE D'HOTELLERIE et à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS autorise la présente cession et décide d'agréer la société FF INVEST (RCS PERPIGNAN N°849 355 979) en qualité de nouvelle associée sous réserve de la réalisation définitive de la cession projetée.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

* * *

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée à 14 heures 57.

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

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

Le Scrutateur
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
Mr Anthony BLAIS

Le secrétaire
Mr Benoît POINTEREAU



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

32 Paris Porte Montmartre

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

Grant Thornton

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

32 Paris Porte Montmartre

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **32 Paris Porte Montmartre** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Président.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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 ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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.

Neuilly-sur-Seine, le 10 avril 2023

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International



Solange AÏACHE

2024.04.10

18:46:25 +02'00'

Solange Aïache
Associée



Actif			Au 31/12/2023			Au 31/12/2022
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	9 393 731		9 393 731	9 393 731
		Constructions	24 891 172	6 353 689	18 537 483	19 751 670
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
Avances et acomptes						
	TOTAL	34 284 904	6 353 689	27 931 215	29 145 401	
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés	152		152	152	
	Prêts					
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL	152		152	152	
Total de l'actif immobilisé			34 285 057	6 353 689	27 931 367	29 145 554
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	2 302 238		2 302 238	3 152 061
		Autres créances	69 581		69 581	289 268
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	2 371 820		2 371 820	3 441 329	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	304 765		304 765	1 002 179	
	TOTAL	304 765		304 765	1 002 179	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			2 676 586		2 676 586	4 443 509
Frais d'émission d'emprunts à étaler			374 198		374 198	400 252
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			37 335 841	6 353 689	30 982 152	33 989 317
Renvois :			(1) Dont droit au bail			
			(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			
			(3) Dont créances à plus d'un an (brut)			
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients	



Passif		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres	Capital (dont versé : 7 300 000)	7 300 000	7 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-2 624 871	-3 411 810
	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-476 915	786 939
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	4 198 213	4 675 128
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		4 198 213	4 675 128
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	25 445 670	26 810 177
	Emprunts et dettes financières divers (3)	433 666	213 118
	Total	25 879 336	27 023 295
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 768	125 208
	Dettes fiscales et sociales	241 981	353 865
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819
	Autres dettes	29 504	1 270 120
	Instruments de trésorerie		
	Total	335 074	1 751 013
	Produits constatés d'avance	569 527	539 879
Total des dettes et des produits constatés d'avance		26 783 938	29 314 188
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		30 982 152	33 989 317
	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	24 666 662	23 967 609
	à moins d'un an	2 117 276	5 346 578
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 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 305 696		2 305 696	2 109 703
	Chiffre d'affaires net	2 305 696		2 305 696	2 109 703
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				3 484 247
	Autres produits			2	3
	Total			2 305 699	5 593 954
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			101 653	221 718
Opér. commun	Impôts, taxes et versements assimilés			162 222	127 464
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations • sur immobilisations			1 240 241	1 240 540
	d'exploitation • sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Amortissements provisions				
	Autres charges			3	2 984 765
Produits financiers	Total			1 504 120	4 574 488
	Résultat d'exploitation	A		801 579	1 019 465
	Bénéfice attribué ou perte transférée	B			
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C			
	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				22
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
Charges financières	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				22
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 278 494	232 549
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			1 278 494	232 549
Résultat financier		D		-1 278 494	-232 526
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E		-476 915	786 939



		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-476 915	786 939
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		

SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

Table des matières

1	Activité de la société.....	10
2	Faits significatifs	10
3	Evènement post-clôture.....	10
4	Règles et méthodes comptables.....	10
5	Informations relatives au bilan	11
5.1	Actif.....	11
5.1.1	Immobilisations incorporelles.....	11
5.1.2	Immobilisations corporelles	11
5.1.3	Valorisation des actifs	12
5.1.4	Acquisition du terrain	12
5.1.5	Contrat de promotion immobilière.....	12
5.1.6	Baux commerciaux.....	12
5.1.7	Principaux mouvements de l'exercice	13
5.1.8	Tableaux des amortissements.....	14
5.1.9	Produits à recevoir	15
5.1.10	Créances	16
5.1.11	Charges constatées d'avance.....	17
5.2	Passif	17
5.2.1	Capitaux propres.....	17
5.2.2	Dettes financières et autres dettes	18
5.2.3	Emprunts bancaires	19
5.2.4	Rémunération des cautions d'emprunt bancaire	19
5.2.5	Etalement des frais d'émission d'emprunt.....	19
5.2.6	Charges à payer	20
5.2.7	Produits constatés d'avance	21
6	Autres informations.....	21
6.1	Informations relatives au compte de résultat.....	21
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel	21
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes	21
6.4	Société consolidant les comptes.....	22
6.5	Engagements hors bilan.....	22

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dont le total est de 30 982 152 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégageant une perte de 476 915 €.

1 Activité de la société

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

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

2 Faits significatifs

Par décision unanime des associés en date du 13 juin 2023 :

Les Associés, constatant que le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 se traduit par un bénéfice de 786 939 €, décident de l'affecter en totalité au compte « Report à nouveau », portant ainsi son solde de - 3 411 810 € à - 2 624 871 €.

3 Evènement post-clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

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

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

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, déduction faites des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

5.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte, ou à défaut, une évaluation de sa valeur.

Le coût d'acquisition des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, du coût des travaux de restructuration, y compris taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction, ainsi les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût d'acquisition ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Aucune valeur résiduelle n'a été attribuée aux composants au terme de la durée d'amortissement.

Le composant terrain est non amorti.

Les durées d'amortissement (en années) des autres composants sont les suivantes :

- Gros œuvre, structure : 40 ans
- Couverture / Façade : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements intérieurs : 10 ans

L'amortissement annuel est calculé selon le mode linéaire sur chacun des composants.

A chaque clôture, la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants, est comparée à la valeur nette comptable de chaque immeuble de placement.

Si la valeur de marché est inférieure à cette dernière, une perte de valeur est constatée en résultat par une dépréciation.

5.1.3 Valorisation des actifs

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

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation n'a été constatée.

5.1.4 Acquisition du terrain

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

5.1.5 Contrat de promotion immobilière

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

5.1.6 Baux commerciaux

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

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

La Société a conclu le 5 octobre 2018 un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois avec la société

QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur le restaurant. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 80 000 € HT.

5.1.7 Principaux mouvements de l'exercice

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

5.1.8 Tableaux des amortissements

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	2 928 241	691 785	-	3 620 026
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	2 211 262	522 402	-	2 733 664
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		5 139 503	1 214 187	-	6 353 690
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		5 139 503	1 214 187	-	6 353 690

5.1.9 Produits à recevoir

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

5.1.10 Créances

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

Au 31/12/2023, aucune dépréciation pour créances douteuses n'est constatée.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	2 302 239	2 302 239 <1>	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	11 029	11 029
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	58 552	58 552	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		2 371 820	2 371 820	-

<1> Dont 1,2 millions sous condition de réalisation de certaines conditions définis par un protocole

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

5.1.11 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	7 300 000	-	-	7 300 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-3 411 810	786 939	-	-2 624 871
Résultat	786 939	-476 916	786 939	-476 916
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	4 675 129	310 023	786 939	4 198 213

5.2.1.2 Capital

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

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

5.2.2 Dettes financières et autres dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	25 445 670	1 212 675	4 541 531	19 691 464
Emprunts et dettes financières divers		433 667	-	-	433 667
Fournisseurs et comptes rattachés		61 769	61 769	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	234 467	234 467	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	7 514	7 514	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 819	1 819	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		29 505	29 505	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		569 528	569 528	-	-
TOTAL		26 783 939	2 117 277	4 541 531	20 125 131

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 253 680
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personne physique à la clôture	-

5.2.3 Emprunts bancaires

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

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

5.2.4 Rémunération des cautions d'emprunt bancaire

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

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

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

5.2.5 Etalement des frais d'émission d'emprunt

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

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

5.2.6 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	145 462
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	63 588
RRR à accorder, avoirs à établir	29 505
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	7 514
Divers	-
TOTAL	246 068

5.2.7 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
LOYERS 20%	01/01/2024	31/03/2024	150 310,04 €		
LOYERS 10%	01/01/2024	31/03/2024	398 385,73 €		
REFACT CH LOC 20%	01/01/2024	31/03/2024	4 815,38 €		
REFACT CH LOC 10%	01/01/2024	31/03/2024	16 016,64 €		

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
• Biens	2 305 696	-	2 305 696
• Services		-	2 305 696
Chiffre d'affaires net	2 305 696	-	2 305 696

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

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

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	GRANT THORTHON
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	11 102,50
Honoraires totaux	11 102,50

6.4 Société consolidant les comptes

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

6.5 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
- Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 496 513
- Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 496 513
Cession de créances Dailly	3 500 000	
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
- Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la BNP à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000	
- Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000	
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		

32 PARIS PORTE MONTMARTRE
Société par Actions Simplifiée au capital de 7 300 000 €
22 Rue Maurice Grimaud – 75018 - PARIS
813 867 926 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2024
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter la perte de l'exercice clos le **31 décembre 2023** s'élevant à – 476 915,78 € euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : - 476 915,78 euros

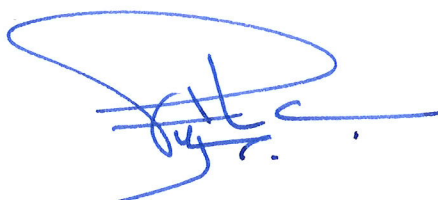
Au compte "Report à nouveau" - 476 915,78 euros
S'élevant ainsi – 3 101 786,80 euros.

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

Vote de l'Assemblée Générale Mixte du 24 avril 2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme
La Présidente
La Société EUROPEENNE D'HOTELLERIE
Représentée par M. Frédéric PUYTHORAC,
Président du Conseil d'Administration



RAPPORT DE GESTION
A L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 AVRIL 2024

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en assemblée générale mixte.

Au titre de l'ordre du jour ordinaire, nous vous rendrons compte des résultats de notre gestion pendant l'exercice clos le **31 décembre 2023** et soumettre à votre approbation le bilan, le compte de résultat et l'annexe relatifs audit exercice.

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

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

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

1. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

1.1. Durée de l'exercice social

L'exercice clos le 31 décembre 2023 a été ouvert le 1^{er} janvier 2023 et a eu une durée de 12 mois.

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

Progrès réalisés, difficultés rencontrées :

L'exercice 2023 s'est déroulé dans le total respect des accords de loyers signés fin 2022 avec la SAS QHPPM qui enregistre un chiffre d'affaires en forte hausse ainsi que dans le respect des accords de réaménagements des prêts LT avec les partenaires financiers de la société.

Il est à noter toutefois un rattrapage d'intérêts non provisionnés sur le prêt PRU à hauteur de 201 000 € lié à l'augmentation du taux du livret A et qui est venu grever le résultat de l'exercice 2023.

La société a étudié puis validé et signé au cours de l'exercice une lettre d'offre d'achat de 100% des parts de la SAS 32PPM par un acquéreur intéressé par la reprise des murs avec une date d'effet initiale au 31 janvier 2024 qui a été repoussée au 30 avril 2024.

Activités de la société en matière de recherche et de développement

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

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

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

Le projet de cession de la totalité des titres de l'actionnariat actuel a pris du retard notamment à cause des négociations portant sur le maintien des PMT.

Des accords ont été trouvés et la cession devrait être maintenant effective dans les prochaines semaines.

Evolution prévisible de la situation de la société :

Dans le cadre des accords de cession, la dette sénior devrait être allégée par le remboursement anticipée des PMT.

Après la cession, la Société va continuer à donner à bail commercial l'ensemble immobilier quelle détient à ses preneurs historiques savoir SEH et QHPPM.

A noter que les accords pris dans le cadre du protocole de conciliation de novembre 2022 vont continuer à s'appliquer.

2. RESULTATS DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

2.1. Résultat de l'exercice écoulé

Il vous sera demandé d'approuver le bilan, le compte de résultat et l'annexe des comptes de l'exercice clos le **31 décembre 2023**.

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

L'examen du compte de résultat fait apparaître :

Un chiffre d'affaires hors taxes de ----- **2 305 696 €**

Le chiffre équivalent du précédent exercice s'élevait à 2 109 703 €.

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

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

Pour un total de ----- 2 €

Le chiffre équivalent du précédent exercice s'élevait à 3 484 250 €.

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

Du montant des « Autres Achats et Charges Externes » ----- 101 653 €
Lequel était pour l'exercice précédent de 221 718 €.

Du montant des « Impôts et Taxes » ----- 162 222 €

Du montant des « Dotations aux Amortissements et Provisions » ----- 1 240 241 €

Du montant des « Autres Charges d'Exploitation » ----- 3 €

Soit, pour l'exercice,

Un Résultat d'exploitation de -----	801 579 €
--	------------------

Le Résultat d'Exploitation pour l'exercice précédent s'élevait à **1 019 465 €**.

Dans ce Résultat d'Exploitation, n'est pas compris le Résultat Financier, soit ---- - 1 278 494 €

(Excédent des charges financières sur les produits financiers)

Ce qui fait ressortir pour l'exercice,

Un Résultat Courant avant Impôts de -----	-476 915 €
--	-------------------

Le Résultat Courant avant Impôts pour l'exercice précédent s'élevait à **786 939 €**.

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

Le Résultat Net Comptable de l'exercice s'élève à -----	-476 915 €
--	-------------------

Pour l'exercice précédent, ce résultat s'élevait à **786 939 €**.

Dépenses non déductibles fiscalement

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

2.2. Affectation du résultat de l'exercice écoule

L'exercice considéré a été clôturé sur un résultat net comptable de - 476 915,78 €, que nous vous proposons d'affecter de la manière suivante :

- En totalité, sur le compte Report à Nouveau, ci -----	- 476 915,78 €
Total égal au Résultat à affecter, ci -----	- 476 915,78 €

Distributions antérieures de dividendes

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

2.3. Situation des capitaux propres

Compte tenu du résultat de l'exercice et de l'affectation ci-dessus proposée, les capitaux propres de la Société, ressortiront à 4 198 213 € pour un capital social de 7 300 000 €.

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

3.1. Succursales

La société n'a aucune succursale.

3.2. Filiales et prises de participations

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

3.3. Délais de paiement fournisseurs

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

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

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

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

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

3.6. Salariat de la société

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

4. RENOUELEMENT DES MANDATS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

5. QUITUS – DECHARGE

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

6. AGREMENT

Au titre de l'ordre du jour extraordinaire, nous vous demanderons en application de l'article 14 des statuts d'autoriser la cession de la totalité des titres appartenant à la SOCIETE EUROPEENNE D'HOTELLERIE et à la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS au profit de la Société FF INVEST (RCS PERPIGNAN N°849 355 979) et d'agréer cette dernière en qualité de nouvelle associée sous réserve de la réalisation définitive de la cession.

œ œ
œ

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

**La Présidente
EUROPEENNE D'HOTELLERIE**

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

813 867 926 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023
ANNEXE 3.3 – INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT FOURNISSEURS/CLIENTS
(Art. L441-6-1 et D.441-4 du Code de Commerce)

Article D. 441 L- 1° : Factures recevées non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D. 441 L- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)		0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	0					0	6					18	
Montant total des factures concernées h.t.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	871 923,00	0,00	0,00	0,00	1 430 315,80	1 430 315,80	
Pourcentage du montant total des achats h.t. de l'exercice		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%							
Pourcentage du chiffre d'affaires h.t. de l'exercice								0,0%	0,0%	0,0%	51,7%	51,7%	
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	9						8						
Montant total des factures exclues	63 587,91						-	29 504,97					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou légal - Art. L. 441-6 ou Art. L. 443-1 du Code de Commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : (préciser) ☐ Délais légaux : (préciser)						☐ Délais contractuels : (préciser) ☐ Délais légaux : (préciser)						



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Comptes annuels
31/12/2023





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

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8
1.5	Bilan actif (Détail)	23
1.6	Bilan passif (Détail)	24
1.7	Compte de résultat (Détail)	25



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Comptes annuels

31/12/2023



Actif		Au 31/12/2023			Au 31/12/2022	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net		
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains	9 393 731		9 393 731	9 393 731
		Constructions	24 891 172	6 353 689	18 537 483	19 751 670
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	34 284 904	6 353 689	27 931 215	29 145 401
	Immobilisations financières	Participations évaluées par équivalence				
		Autres participations				
		Créances rattachées à des participations				
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés		152		152	152	
Prêts						
	Autres immobilisations financières					
	TOTAL	152		152	152	
Total de l'actif immobilisé		34 285 057	6 353 689	27 931 367	29 145 554	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
		TOTAL				
	Créances	Avances et acomptes versés sur commandes				
		Clients et comptes rattachés	2 302 238		2 302 238	3 152 061
		Autres créances	69 581		69 581	289 268
		Capital souscrit et appelé, non versé				
	TOTAL	2 371 820		2 371 820	3 441 329	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	304 765		304 765	1 002 179	
	TOTAL	304 765		304 765	1 002 179	
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant		2 676 586		2 676 586	4 443 509	
Frais d'émission d'emprunts à étaler		374 198		374 198	400 252	
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		37 335 841	6 353 689	30 982 152	33 989 317	
(1) Dont droit au bail						
Renvois : (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients		



Passif		Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres	Capital (dont versé :	7 300 000	7 300 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-2 624 871	-3 411 810
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-476 915	786 939
	Situation nette avant répartition	4 198 213	4 675 128
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		4 198 213	4 675 128
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	25 445 670	26 810 177
	Emprunts et dettes financières divers (3)	433 666	213 118
	Total	25 879 336	27 023 295
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 768	125 208
	Dettes fiscales et sociales	241 981	353 865
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 819	1 819
Dettes	Autres dettes	29 504	1 270 120
	Instruments de trésorerie		
	Total	335 074	1 751 013
	Produits constatés d'avance	569 527	539 879
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	26 783 938	29 314 188
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		30 982 152	33 989 317
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		24 666 662	23 967 609
à moins d'un an		2 117 276	5 346 578
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			
(3) dont emprunts participatifs			



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

31/12/2023
Compte de résultat

		France	Exportation	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	2 305 696		2 305 696	2 109 703
	Chiffre d'affaires net	2 305 696		2 305 696	2 109 703
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				3 484 247
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2	3
	Autres produits				
	Total			2 305 699	5 593 954
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements		Achats		
			Variation de stocks		
	Autres achats et charges externes (3)			101 653	221 718
	Impôts, taxes et versements assimilés			162 222	127 464
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation	- sur immobilisations	amortissements provisions	1 240 241	1 240 540
		- sur actif circulant			
		- pour risques et charges			
	Autres charges			3	2 984 765
	Total			1 504 120	4 574 488
	Résultat d'exploitation		A	801 579	1 019 465
Produits financiers	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				22
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				22
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 278 494	232 549
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			1 278 494	232 549
	Résultat financier		D	-1 278 494	-232 526
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E	-476 915	786 939



		Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
		Total	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
		Total	
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-476 915	786 939

(1) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs
incidence après impôt des corrections d'erreurs

(2) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs
incidence après impôt des corrections d'erreurs

(3) Y compris - redevances de crédit-bail mobilier
- redevances de crédit-bail immobilier

(4) Dont produits concernant les entités liées

(5) Dont intérêts concernant les entités liées

SAS 32 PARIS PORTE MONTMARTRE

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

Table des matières

1	Activité de la société	10
2	Faits significatifs	10
3	Evènement post-clôture	10
4	Règles et méthodes comptables	10
5	Informations relatives au bilan	11
5.1	Actif	11
5.1.1	Immobilisations incorporelles	11
5.1.2	Immobilisations corporelles	11
5.1.3	Valorisation des actifs	12
5.1.4	Acquisition du terrain	12
5.1.5	Contrat de promotion immobilière	12
5.1.6	Baux commerciaux	12
5.1.7	Principaux mouvements de l'exercice	13
5.1.8	Tableaux des amortissements	14
5.1.9	Produits à recevoir	15
5.1.10	Créances	16
5.1.11	Charges constatées d'avance	17
5.2	Passif	17
5.2.1	Capitaux propres	17
5.2.2	Dettes financières et autres dettes	18
5.2.3	Emprunts bancaires	19
5.2.4	Rémunération des cautions d'emprunt bancaire	19
5.2.5	Etalement des frais d'émission d'emprunt	19
5.2.6	Charges à payer	20
5.2.7	Produits constatés d'avance	21
6	Autres informations	21
6.1	Informations relatives au compte de résultat	21
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel	21
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes	21
6.4	Société consolidant les comptes	22
6.5	Engagements hors bilan	22

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023 dont le total est de 30 982 152 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégageant une perte de 476 915 €.

1 Activité de la société

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

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

2 Faits significatifs

Par décision unanime des associés en date du 13 juin 2023 :

Les Associés, constatant que le résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022 se traduit par un bénéfice de 786 939 €, décident de l'affecter en totalité au compte « Report à nouveau », portant ainsi son solde de - 3 411 810 € à - 2 624 871 €.

3 Evènement post-clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

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

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

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des Comptes Annuels.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, déduction faites des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

5.1.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires).

Le coût des terrains correspond au prix d'achat exprimé dans l'acte, ou à défaut, une évaluation de sa valeur.

Le coût d'acquisition des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, du coût des travaux de restructuration, y compris taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction, ainsi les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition sont inclus dans le coût d'acquisition ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement.

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Aucune valeur résiduelle n'a été attribuée aux composants au terme de la durée d'amortissement.

Le composant terrain est non amorti.

Les durées d'amortissement (en années) des autres composants sont les suivantes :

- Gros œuvre, structure : 40 ans
- Couverture / Façade : 30 ans
- Installations générales techniques : 20 ans
- Agencements intérieurs : 10 ans

L'amortissement annuel est calculé selon le mode linéaire sur chacun des composants.

A chaque clôture, la valeur de marché hors droits, déterminée par des experts indépendants, est comparée à la valeur nette comptable de chaque immeuble de placement.

Si la valeur de marché est inférieure à cette dernière, une perte de valeur est constatée en résultat par une dépréciation.

5.1.3 Valorisation des actifs

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

Au 31 décembre 2023, aucune dépréciation n'a été constatée.

5.1.4 Acquisition du terrain

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

5.1.5 Contrat de promotion immobilière

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

5.1.6 Baux commerciaux

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

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

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

La Société a conclu le 5 octobre 2018 un bail commercial en état futur d'achèvement sous conditions suspensives (BEFA) pour une durée ferme de 11 ans et 11 mois avec la société

QH PARIS PORTE MONTMARTRE, filiale de la SEH, sur le restaurant. Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 80 000 € HT.

5.1.7 Principaux mouvements de l'exercice

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

5.1.8 Tableaux des amortissements

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	2 928 241	691 785	-	3 620 026
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	2 211 262	522 402	-	2 733 664
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		5 139 503	1 214 187	-	6 353 690
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		5 139 503	1 214 187	-	6 353 690

5.1.9 Produits à recevoir

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

5.1.10 Créances

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

Au 31/12/2023, aucune dépréciation pour créances douteuses n'est constatée.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	2 302 239	2 302 239 <1>	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement	-	-
	Personnel et comptes rattachés	-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	11 029	11 029
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	58 552	58 552	-
	Charges constatées d'avance	-	-	-
TOTAL		2 371 820	2 371 820	-

<1> Dont 1,2 millions sous condition de réalisation de certaines conditions définis par un protocole

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

5.1.11 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	7 300 000	-	-	7 300 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-3 411 810	786 939	-	-2 624 871
Résultat	786 939	-476 916	786 939	-476 916
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	4 675 129	310 023	786 939	4 198 213

5.2.1.2 Capital

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

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

5.2.2 Dettes financières et autres dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	25 445 670	1 212 675	4 541 531	19 691 464
Emprunts et dettes financières divers		433 667	-	-	433 667
Fournisseurs et comptes rattachés		61 769	61 769	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	234 467	234 467	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	7 514	7 514	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1 819	1 819	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		29 505	29 505	-	-
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		569 528	569 528	-	-
TOTAL		26 783 939	2 117 277	4 541 531	20 125 131

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 253 680
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personne physique à la clôture	-

5.2.3 Emprunts bancaires

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

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

5.2.4 Rémunération des cautions d'emprunt bancaire

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

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

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

5.2.5 Etalement des frais d'émission d'emprunt

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

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

5.2.6 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	145 462
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	63 588
RRR à accorder, avoirs à établir	29 505
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	7 514
Divers	-
TOTAL	246 068

5.2.7 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
LOYERS 20%	01/01/2024	31/03/2024	150 310,04 €		
LOYERS 10%	01/01/2024	31/03/2024	398 385,73 €		
REFACT CH LOC 20%	01/01/2024	31/03/2024	4 815,38 €		
REFACT CH LOC 10%	01/01/2024	31/03/2024	16 016,64 €		

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
• Biens	2 305 696	-	2 305 696
• Services		-	
Chiffre d'affaires net	2 305 696	-	2 305 696

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

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

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	GRANT THORTHON
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	11 102,50
Honoraires totaux	11 102,50

6.4 Société consolidant les comptes

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

6.5 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
- Garantie reçue de la Ville de Paris à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 496 513
- Garantie reçue de la Caisse d'Epargne IDF à hauteur de 50% du prêt souscrit auprès de la CDC en principal		9 496 513
Cession de créances Dailly	3 500 000	
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
- Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la BNP à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000	
- Hypothèque conventionnelle de 1er rang sur l'immeuble au titre du prêt souscrit auprès de la Caisse d'Epargne à hauteur du montant du prêt accordé)	3 500 000	
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		



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

Bilan Actif	31/12/2023	31/12/2022	%
Terrains	9 393 731,72	9 393 731,72	
21100000 TERRAINS	9 289 891,00	9 289 891,00	
21110100 FRAIS ACQUISITION TERRAIN	103 840,72	103 840,72	
Constructions	24 891 172,95	24 891 172,95	
21311000 CONSTRUCTION - GROS OEUVRE	9 796 725,25	9 796 725,25	
21330000 CONSTRUCTION - FACADE	2 799 279,24	2 799 279,24	
21340000 CONSTRUCTION - IGT	7 071 150,84	7 071 150,84	
21350000 CONSTRUCTION - AGENCEMENT	5 224 017,62	5 224 017,62	
Amort. prov. constructions	-6 353 689,53	-5 139 502,79	23.62
28131100 AMORTISSEMENTS DU GROS OEUVRE	-1 281 626,39	-1 036 708,25	23.62
28133000 AMORTISSEMENTS COUVERTURE/FACADE	-488 276,10	-394 966,80	23.62
28134000 AMORTISSEMENTS IGT	-1 850 123,03	-1 496 565,49	23.62
28135000 AMORTISSEMENT AGENCEMENTS	-2 733 664,01	-2 211 262,25	23.62
Total Immobilisations corporelles	27 931 215,14	29 145 401,88	-4.17
Autres titres immobilisés	152,50	152,50	
27180000 PARTS SOCIALES CREDIT COOPERATIF	152,50	152,50	
Total Immobilisations financières	152,50	152,50	
TOTAL Actif immobilisé	27 931 367,64	29 145 554,38	-4.17
Clients et comptes rattachés	2 302 238,88	3 152 061,18	-26.96
41110000 CLIENTS	2 302 238,88	3 121 186,45	-26.24
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	0,00	30 874,73	-100
Autres créances	69 581,18	289 268,78	-75.95
40971000 FOURNISSEURS D'EXPLOITATION DÉBITEURS	2 429,51	0,00	NS
44566000 TVA DEDUCTIBLE SUR ABS DECAISSEE	0,00	2 044,82	-100
44586000 TVA SUR FNP B/S	10 294,82	12 485,00	-17.54
44586100 TVA / AVOIR A ETABLIR	734,00	127 492,86	-99.42
44700000 Autres impôts, taxes et versements	0,00	5 644,00	-100
46700000 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS	0,00	52 216,65	-100
46780000 MANDATAIRES DEPENSES TELMMA	56 122,85	89 385,45	-37.21
Total Créances	2 371 820,06	3 441 329,96	-31.08
Disponibilités	304 765,95	1 002 179,92	-69.59
51210000 BANQUE CREDIT COOPERATIF	115 604,98	420 315,92	-72.5
51220000 BANQUE BNP PARIBAS	77 633,75	83 826,78	-7.39
51230000 BANQUE CAISSE D'EPARGNE	111 527,22	498 037,22	-77.61
Total Divers	304 765,95	1 002 179,92	-69.59
Total Actif circulant	2 676 586,01	4 443 509,88	-39.76
Frais d'émission d'emprunts à étaler	374 198,47	400 252,94	-6.51
48160000 FRAIS D'EMISSION DES EMPRUNTS	374 198,47	400 252,94	-6.51
TOTAL ACTIF	30 982 152,12	33 989 317,20	-8.85



32 PARIS PORTE MONTMARTRE

31/12/2023

Bilan passif (Détail)

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

Bilan Passif	31/12/2023	31/12/2022	%
Capital	7 300 000,00	7 300 000,00	
10130000 CAPITAL SOCIAL	7 300 000,00	7 300 000,00	
Report à nouveau	-2 624 871,02	-3 411 810,14	-23.07
11900000 REPORT A NOUVEAU (SOLDE DEBITEUR)	-2 624 871,02	-3 411 810,14	-23.07
Résultat de l'exercice	-476 915,78	786 939,12	-160.6
Résultat de l'exercice	-476 915,78	786 939,12	-160.6
Capitaux propres	4 198 213,20	4 675 128,98	-10.2
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	25 445 670,29	26 810 177,02	-5.09
16400000 EMPRUNT CDC	18 993 025,46	19 862 028,36	-4.38
16410000 EMPRUNT BNP	3 127 366,66	3 323 618,45	-5.9
16420000 EMPRUNT CE IDF	3 179 816,64	3 368 241,72	-5.59
16884000 INTERETS COURUS EMPRUNT CDC	110 637,52	170 287,53	-35.03
16884100 INTERETS COURUS EMPRUNT BNP	22 369,73	52 990,22	-57.79
16884200 INTERETS COURUS EMPRUNT CE-IDF	12 454,28	33 010,74	-62.27
Emprunts et dettes financières divers	433 666,50	213 118,05	103.49
16510000 DEPOT GARANTIE	433 666,50	213 118,05	103.49
Emprunts et dettes assimilées	25 879 336,79	27 023 295,07	-4.23
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61 768,91	125 208,41	-50.67
40110000 FOURNISSEURS	0,00	11 632,41	-100
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	61 768,91	113 576,00	-45.61
Dettes fiscales et sociales	241 981,46	353 865,65	-31.62
44560000 TVA A PAYER	15 219,00	26 990,00	-43.61
44571000 TVA COLLECTEE B/S A 20%	17 428,93	65 514,29	-73.4
44571100 TVA COLLECTEE A 20% ENC	33 867,16	3 842,11	781.47
44571200 TVA COLLECTEE A 10% ENC	42 440,24	0,00	NS
44572000 TVA COLLECTEE B/S A 10%	125 512,13	251 662,01	-50.13
44587000 TVA / FACTURE A ETABLIR	0,00	5 726,24	-100
44860000 ETAT - CHARGE A PAYER	7 514,00	131,00	NS
Dettes sur immob. et comptes rattachés	1 819,00	1 819,00	
40840000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - FACTURES NON PARVENUES	1 819,00	1 819,00	
Autres dettes	29 504,97	1 270 120,62	-97.68
41980000 CLIENT - AVOIR À ÉTABLIR	29 504,97	1 270 120,62	-97.68
Dettes	335 074,34	1 751 013,68	-80.86
Produits constatés d'avance	569 527,79	539 879,47	5.49
48710000 PRODUITS CONSTATES AVANCES - PCA	569 527,79	539 879,47	5.49
Dettes et produits constatés d'avance	26 783 938,92	29 314 188,22	-8.63
Total du Passif	30 982 152,12	33 989 317,20	-8.85



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

Compte de résultat	31/12/2023	31/12/2022	%
Production vendue (services)	2 305 696,31	2 109 703,12	9,29
70601000 LOYERS 20%	592 114,24	551 393,39	7,39
70602000 LOYERS 10%	1 539 655,00	1 368 962,37	12,47
70837000 REFACTURATION ASSURANCE	14 392,36	13 326,47	8
70837100 REFACTURATION ASSURANCE EX ANT	0,02	0,00	NS
70840000 REFACTURATION HONORAIRES GESTION	22 161,71	20 972,66	5,67
70841000 REFACTURATION HONO GESTION EX ANT	0,00	0,01	-100
70850000 REFACTURATION CHARGES LOG 20%	4 600,00	8 510,02	-45,95
70850100 REFACTURATION CHARGES LOG 10%	15 400,00	28 490,01	-45,95
70851000 REFACTURATION CHARGE LOC EX ANT	-37 000,03	-8 800,69	320,42
70860000 REFACTURATION TAXE FONCIERE	94 719,01	69 662,00	35,97
70870000 REFACTURATION TAXE BUREAU	59 654,00	57 186,88	4,31
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>2 305 696,31</i>	<i>2 109 703,12</i>	<i>9,29</i>
Reprise amort. prov. et transferts de charges	0,00	3 484 247,85	-100
78174000 REPRISE PROV POUR DEPRECIATION	0,00	3 480 746,00	-100
79100000 TRANSFERTS CHARGES D'EXPLOITATION	0,00	3 501,85	-100
Autres produits d'exploitation	2,94	3,14	-6,37
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION COURANTE	2,94	3,14	-6,37
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>2 305 699,25</i>	<i>5 593 954,11</i>	<i>-58,78</i>
Autres achats et charges externes	101 653,86	221 718,69	-54,15
61520000 ENTRETIEN ET REPARATIONS R	20 000,00	37 000,00	-45,95
61540000 ENTRETIENS ET REPARATIONS R EX ANT	-37 000,00	0,00	NS
61600000 PRIME D'ASSURANCE	14 392,36	13 326,47	8
62260200 HONORAIRES COMPTABLE	13 620,00	16 915,00	-19,48
62260300 HONORAIRES CAC	11 102,50	10 100,00	9,93
62260400 HONORAIRES AVOCATS	2 403,33	56 912,16	-95,78
62260700 HONORAIRES DE GESTION R	22 161,71	20 972,66	5,67
62260720 HONORAIRES DE GESTION NR	9 497,88	8 988,28	5,67
62270000 FRAIS D'ACTES ET CONTENTIEUX	0,00	20 237,67	-100
62780000 AUTRES FRAIS ET COMMISSIONS	45 476,08	37 266,45	22,03
Impôts, taxes et versements assimilés	162 222,00	127 464,00	27,27
63512000 TAXES FONCIERES R N	94 719,00	69 662,00	35,97
63515000 CVAE	7 383,00	171,00	NS
63516000 CFE	466,00	444,00	4,95
63580000 TAXES BUREAUX	59 654,00	57 187,00	4,31
Dot. amort. sur immobilisations	1 240 241,21	1 240 540,02	-0,02
68112000 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENT S/ IMMO	1 214 186,74	1 214 485,55	-0,02
68120000 DOTATIONS AMORT. CHARGES A REPARTIR	26 054,47	26 054,47	
Autres charges d'exploitation	3,03	2 984 765,43	-100
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION	3,03	2 984 765,43	-100
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>1 504 120,10</i>	<i>4 574 488,14</i>	<i>-67,12</i>
<i>Résultat d'exploitation</i>	<i>801 579,15</i>	<i>1 019 465,97</i>	<i>-21,37</i>
Autres intérêts et produits assimilés	0,00	22,27	-100
76800000 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	0,00	22,27	-100
<i>Produits financiers</i>	<i>0,00</i>	<i>22,27</i>	<i>-100</i>

