

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 21/08/2024 - 123811 - 2004 B 02883 - 452 065 402 - 16-18 RUE CHALGRIN

16-18 RUE CHALGRIN

Numéro SIRET : 45206540200037
Code APE : 6831Z

15 rue de Bruxelles
75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2023

DocuSigned by:

Björn SCHÜTT

8AE1C83D479D410...

Björn Schütt

certifié conforme

DocuSigned by:

Lorenz Milke

E78845F1B441414...

Lorenz Milke

certifié conforme

Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales	5

16-18 RUE CHALGRIN

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 600 000		2 600 000	32,52	2 600 000	23,35
Constructions	10 562 100	7 216 244	3 345 856	41,65	3 426 606	30,78
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	116 552		116 552	1,46		
Immobilisations en cours					1 850	0,02
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	13 278 652	7 216 244	6 062 407	75,92	6 028 456	54,15
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	472 362		472 362	5,91	133 037	1,19
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	4 435		4 435	0,06	360	0,00
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	75 555		75 555	0,94	30 571	0,27
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	6 079		6 079	0,08	47 207	0,42
. Autres	210 465		210 465	2,53	135 210	1,21
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	1 164 496		1 164 496	14,56	4 758 286	42,74
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	1 933 392		1 933 392	24,19	5 104 672	45,85
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	15 212 044	7 216 244	7 995 799	100,00	11 133 128	100,00

16-18 RUE CHALGRIN

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 300 000)	1 300 000	16,26	1 300 000	11,68
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	146 040	1,83	146 040	1,31
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	485 377	6,07		
Report à nouveau			881 342	7,92
Résultat de l'exercice	275 478	3,45	504 034	4,53
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	2 206 895	27,60	2 831 417	25,43
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses	5 000 000	62,53	8 000 000	71,86
. Divers				
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	45 091	0,58	207 245	1,86
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	66 416	0,83	2 803	0,03
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	63	0,00	5 264	0,06
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	352 839	4,41	86 400	0,78
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	324 495	4,05		
TOTAL(IV)	5 788 904	72,40	8 301 711	74,57
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	7 995 799	100,00	11 133 128	100,00

16-18 RUE CHALGRIN

COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	1 276 555		1 276 555	100,00	1 208 671	100,00	67 884	5,62
Chiffres d'Affaires Nets	1 276 555		1 276 555	100,00	1 208 671	100,00	67 884	5,62
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			3	0,00	1 212	0,10	-1 209	-99,74
Total des produits d'exploitation (I)			1 276 558	100,00	1 209 883	100,10	66 675	5,51
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			168 502	13,20	154 609	12,79	13 893	8,99
Impôts, taxes et versements assimilés			85 619	6,71	72 045	5,96	13 574	18,84
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			196 680	15,41	116 597	9,65	80 083	68,66
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			2	0,00	5	0,00	-3	-59,99
Total des charges d'exploitation (II)			450 803	35,31	343 256	28,40	107 547	31,33
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			825 755	64,69	866 627	71,70	-40 872	-4,71
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations								
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés								
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)								
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			443 239	34,72	180 000	14,89	263 239	146,24
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			443 239	34,72	180 000	14,89	263 239	146,24
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-443 239	-34,71	-180 000	-14,88	-263 239	-146,23
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			382 516	29,96	686 627	56,81	-304 111	-44,28

16-18 RUE CHALGRIN

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	107 038	8,38	182 593	15,11	-75 555	-41,37
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 276 558	100,00	1 209 883	100,10	66 675	5,51
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 001 080	78,42	705 849	58,40	295 231	41,83
RÉSULTAT NET	275 478 <i>Bénéfice</i>	21,58	504 034 <i>Bénéfice</i>	41,70	-228 556	-45,34
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 7 995 799,21 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 275 478,36 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des provisions
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

Sous-sol /parkings	42 ans / Linéaire
Gros oeuvres	42 ans / Linéaire
Façade	17 ans / Linéaire
Constructions	17 ans / Linéaire
Couverture / étanchéité	17 ans / Linéaire
Agencements, intérieurs	11 ans / Linéaire
Chauffage / Climatisation	10 ans / Linéaire
Ascenseurs	17 ans / Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes lié à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2016-07 du 04 novembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

A) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

B) Provisions pour risques et charges

La société a fait le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

C) Engagements hors bilanEngagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués de cautionnement solidaire émanant d'un établissement bancaire agréé en France à hauteur de 267.585 euros hors taxes en lieu et placement du versement d'un dépôt de garantie.

Engagements donnés

Néant.

D) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Suite à la signature d'un nouveau bail en date du 1er août 2017, il a été décidé de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	2 600 000		
Constructions sur sol propre	10 446 170		115 930
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			116 552
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 850		
Avances et acomptes			
TOTAL	13 048 020		232 482
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	13 048 020		232 482

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			2 600 000	2 600 000
Constructions sur sol propre			10 562 100	11 072 450
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			116 552	116 552
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	1 850			
Avances et acomptes				
TOTAL	1 850		13 278 652	13 789 002
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	1 850		13 278 652	13 789 002

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	7 019 564	196 680		7 216 244
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	7 019 564	196 680		7 216 244
TOTAL GENERAL	7 019 564	196 680		7 216 244

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	196 680				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	196 680				
TOTAL GENERAL	196 680				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	472 362	472 362	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfiques	75 555	75 555	
- T.V.A	6 079	6 079	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	214 900	214 900	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	768 896	768 896	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	5 000 000	5 000 000		
Fournisseurs et comptes rattachés	45 091	45 091		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfiques				
- T.V.A	66 416	66 416		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	63	63		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	352 839	352 839		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	324 495	324 495		
TOTAL GENERAL	5 788 904	5 788 904		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	87 148
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	87 148

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 322
Dettes fiscales et sociales	63
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	39 385

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		324 495
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		324 495

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	13 000	100,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	13 000	100,00

Variation des capitaux propres

	2022	2023	Variation
Capital social	1 300 000	1 300 000	0
Réserve légale	146 040	146 040	0
Report à nouveau	881 342,25	0	-881 342
Réserve facultative	0	485 376,65	485 377
Résultat de l'exercice	504 034,40	275 478,36	-228 556

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	382 516	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	275 478	

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	7 964
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	7 964

16-18 RUE CHALGRIN
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15 rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 452 065 402

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 28 JUIN 2024

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Heiko Süß et Richard Klein ;

(l'« *Associé Unique* »),

Associé Unique de la société :

16-18 RUE CHALGRIN, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 15 rue de Bruxelles, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 452 065 402,

(la « *Société* »),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR :

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
- **Lecture du rapport des Commissaires aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2023 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- **Quitus** au Président et aux directeurs généraux ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Conventions de l'article L 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2023 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

M. Björn Schütt, président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :
 - Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
 - Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes titulaire ;
 - Un exemplaire des statuts de la Société ;
 - L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2023 ;
 - Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
 - Le rapport de gestion du Président ;
 - Les rapports des Commissaires aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ; et
 - Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport des Commissaires aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, **approuve** les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 275.478 euros.

L'Associé Unique **constate** qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique **donne** quitus au Président et aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat s'élevant à 275.478 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 275.478 €
- Intégralement au poste « report à nouveau »..... 275.478 €
- dont le solde, après affectation, s'élève à 275.478 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique rappelle que :

- par décision du 30 juin 2020, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 441.000 euros au profit de l'Associé Unique ; et
- par décision du 28 novembre 2023, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 900.000 euros au profit de l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique **constate** qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique **constate** qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique **prend acte** que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2023 s'élève à 1.300.000 euros.

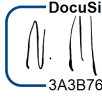
CINQUIEME DECISION :

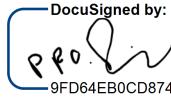
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

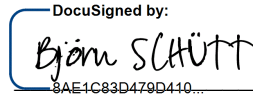
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

Fait à Paris

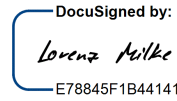
DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par :
Heiko SÜß et Richard KLEIN

DocuSigned by:

8AE1C83D479D410...

Président
Monsieur Björn SCHÜTT

DocuSigned by:

E78845F1B441414...

16-18 RUE CHALGRIN
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris
RCS Paris n° 452 065 402

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES
COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

Monsieur Björn SCHÜTT, Président de la société 16-18 RUE CHALGRIN, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 15 rue de Bruxelles à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 452 065 402 (la « **Société** ») a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, par la société PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Heiko Süß et Richard Klein en sa qualité d'associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos au 31 décembre 2023 a eu une durée de douze mois.

A. Situation de la Société au cours de l'exercice et les résultats de cette activité

Il est rappelé que la Société a pour activité principale l'acquisition, la propriété, l'administration, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensemble immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net s'élevant à 1.276.555 euros contre 1.208.671 euros lors de l'exercice précédent (+ 5,62 %).

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.276.558 euros au titre de l'exercice écoulé contre 1.209.883 euros au titre de l'exercice précédent (+ 5,51 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 450.803 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 343.256 euros (31,33 %).

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....168.502 euros
(contre 154.609 euros au cours de l'exercice précédent)

- Impôts, taxes et versements assimilés..... 85.619 euros
(contre 72.045 euros au cours de l'exercice précédent)
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....196.680 euros
(contre 116.597 euros au cours de l'exercice précédent)
- Autres charges..... 2 euros
(contre 5 euros au cours de l'exercice précédent)

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 825.755 euros contre un résultat d'exploitation bénéficiaire de 866.627 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul, comme lors de l'exercice précédent, et
- des charges financières pour un montant de 443.239 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre un montant de 180.000 euros au cours de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de – 443.239 euros contre un résultat financier déficitaire de – 180.000 euros au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 382.516 euros contre un résultat courant avant impôts bénéficiaire de 686.627 euros lors de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a enregistré un résultat exceptionnel nul contre un résultat exceptionnel nul au cours de l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldent par un résultat net bénéficiaire de 275.478 euros contre un résultat net bénéficiaire de 504.034 euros lors de l'exercice précédent.

B. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se poursuivre de la même façon.

C. Evènements importants survenus au cours de l'exercice

Aucun évènement important n'est survenu au cours de l'exercice.

D. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

E. Progrès réalisés, difficultés rencontrées

Les progrès réalisés sont conformes aux attentes, aucune difficulté n'a été rencontrée.

F. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses de recherche et de développement.

II. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les méthodes comptables utilisées sont précisées dans l'annexe des comptes.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 275.478 euros comme suit :

- 275.478 euros au compte « Report à nouveau » qui s'élèvera, après affectation, à 275.478 euros.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que :

- par décision du 30 juin 2020, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 441.000 euros au profit de l'associé unique ; et
- par décision du 28 novembre 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 900.000 euros au profit de l'associé unique.

V. INFORMATION SUR LES DELAIS DE REGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)

	Article D. 441-4 I.- 1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.- 2° : Factures <i>émises</i> 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 (1 jour et plus)	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	3	X				3	3	X				0
Montant total des factures concernées TTC	-4 435	5 769	0	0	0	5 769	385 213	0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC	0 %	1 %	0 %	0 %	0 %	0 %	X					

Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC	X		20 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées							
Nombre des factures Exclues			0					
Montant total des factures exclues			0					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)								
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>					
	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>					
30 jours suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée			30 jours suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée					

VI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas de filiale.

VIII. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTROLE DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN FRANCE

La Société n'a pris aucune participation significative ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

IX. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE)

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ; information qui a été portée à la connaissance des Commissaires aux comptes.

X. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DÉCEMBRE 2023

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital souscrit au 31 décembre 2023 s'élève à 1.300.000 euros.

XI. SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT, DES DIRECTEURS GENERAUX ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

• Le Président

Depuis le 30 juin 2020, Monsieur Björn Schütt a remplacé Monsieur Philipp PETERSEN aux fonctions de Président de la Société pour une durée indéterminée, conformément à la décision de l'associé unique prise à cette même date.

• Les Directeurs Généraux

La Société a pour Directeurs Généraux :

- Monsieur Jason TAYLOR, nommé pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 1^{er} aout 2013 ; et
- Monsieur Lorenz MILKE, nommé pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 23 décembre 2022.

• Les Commissaires aux Comptes

Aucun mandat des commissaires aux comptes n'est arrivé à expiration au cours du mandat écoulé.

Fait à Paris,

Le 28 juin 2024

DocuSigned by:
Björn SCHÜTT
8AE1C83D479D410...

Le Président
Monsieur Björn SCHÜTT

DocuSigned by:
Lorenz Milke
E78845F1B441414...

Directeur général
Monsieur Lorenz MILKE