

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 20/08/2024 - 130545 - 2014 B 24756 - 478 585 995 - 33 RUE LA BOETIE

33 RUE LA BOETIE SAS

2 rue de Clichy

75009 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

certifié conforme

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...

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	3 537 500,00		3 537 500,00	36,88	3 537 500,00	36,70
Constructions	10 907 502,40	8 082 385,46	2 825 116,94	29,46	2 995 255,82	31,07
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	14 445 002,40	8 082 385,46	6 362 616,94	66,34	6 532 755,82	67,77
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	255 877,69		255 877,69	2,67	232 185,18	2,41
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	1 761,57		1 761,57	0,02		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	45 130,83		45 130,83	0,47	4 669,93	0,05
. Autres	2 925 395,55		2 925 395,55	30,50	2 869 496,09	29,77
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	3 228 165,64		3 228 165,64	33,66	3 106 351,20	32,23
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 673 168,04	8 082 385,46	9 590 782,58	100,00	9 639 107,02	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 744 700,00)	1 744 700,00	18,19	1 744 700,00	18,10
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	39 897,00	0,42	39 897,00	0,41
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	396 669,47	4,14	431 909,50	4,48
Résultat de l'exercice	228 852,30	2,39	464 759,97	4,82
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	2 410 118,77	25,13	2 681 266,47	27,82
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	364 375,00	3,80	364 375,00	3,78
TOTAL (III)	364 375,00	3,80	364 375,00	3,78
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				
. Divers	6 303 793,34	65,73	6 291 420,30	65,27
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 334,44	0,01
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	37 481,35	0,39	44 834,28	0,47
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			2 177,00	0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	269 019,80	2,80	60 211,88	0,62
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	205 994,32	2,15	193 487,65	2,01
TOTAL (IV)	6 816 288,81	71,07	6 593 465,55	68,40
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	9 590 782,58	100,00	9 639 107,02	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Présenté en Euros

Edité le 08/07/2024

COMPTE 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	844 764,91		844 764,91	100,00	730 593,18	100,00	114 171	15,63
Chiffres d'Affaires Nets	844 764,91		844 764,91	100,00	730 593,18	100,00	114 171	15,63
Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			2,61	0,00	307,07	0,04	-305	-99,34
Total des produits d'exploitation (I)			844 767,52	100,00	730 900,25	100,04	113 867	15,58
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			116 044,45	13,74	-78 051,31	-10,67	194 095	248,68
Impôts, taxes et versements assimilés			43 904,76	5,20	37 032,00	5,07	6 872	18,56
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			170 138,88	20,14	170 832,83	23,38	-694	-0,40
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			347,13	0,04	1 516,76	0,21	-1 169	-77,10
Total des charges d'exploitation (II)			330 435,22	39,12	131 330,28	17,98	199 105	151,61
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			514 332,30	60,88	599 569,97	82,07	-85 237	-14,21
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			285 480,00	33,79	134 810,00	18,45	150 670	111,76
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			285 480,00	33,79	134 810,00	18,45	150 670	111,76
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-285 480,00	-33,78	-134 810,00	-18,44	-150 670	-111,75
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			228 852,30	27,09	464 759,97	63,61	-235 907	-50,75

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)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	844 767,52	100,00	730 900,25	100,04	113 867	15,58
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	615 915,22	72,91	266 140,28	36,43	349 775	131,43
RÉSULTAT NET	228 852,30	27,09	464 759,97	63,61	-235 907	-50,75
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 08/07/2024

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	3 537 500,00		3 537 500,00	36,88	3 537 500,00	36,70
21150000 8020000100 -Terrains bâtis	3 537 500,00		3 537 500,00	36,88	3 537 500,00	36,70
Constructions	10 907 502,40	8 082 385,46	2 825 116,94	29,46	2 995 255,82	31,07
21310200 8020000100-Sous Sol/Parking	636 750,00		636 750,00	6,64	636 750,00	6,61
21310300 8020000100- gros oeuvre	4 138 875,00		4 138 875,00	43,15	4 138 875,00	42,94
21310400 8020000100- facades	212 250,00		212 250,00	2,21	212 250,00	2,20
21310500 8020000100-couvert.-étanchété	106 125,00		106 125,00	1,11	106 125,00	1,10
21310600 8020000100-aménagements int	3 608 250,00		3 608 250,00	37,62	3 608 250,00	37,43
21310700 8020000100-IGT/chauffage/clim	1 250 127,40		1 250 127,40	13,03	1 250 127,40	12,97
21310800 8020000100-ascenseurs	955 125,00		955 125,00	9,96	955 125,00	9,91
28131000 8021000900-Amortissements		8 082 385,46	-8 082 385,46	-84,26	-7 912 246,58	-82,07
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	14 445 002,40	8 082 385,46	6 362 616,94	66,34	6 532 755,82	67,77
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	255 877,69		255 877,69	2,67	232 185,18	2,41
41100001 120400200 - Clients	255 119,81		255 119,81	2,66	232 185,18	2,41
41810000 Facture à établir	757,88		757,88	0,01		
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	1 761,57		1 761,57	0,02		
40100001 263400105 - Fournisseurs	1 761,57		1 761,57	0,02		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	45 130,83		45 130,83	0,47	4 669,93	0,05
44526000 126300210 - RC TVA ded					3 001,73	0,03
44586000 TVA sur FNP	3 931,97		3 931,97	0,04	1 668,20	0,02
44587100 TVA COLLECTEE A REGULARISER	41 198,86		41 198,86	0,43		
. Autres	2 925 395,55		2 925 395,55	30,50	2 869 496,09	29,77

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 08/07/2024

ACTIF	Exercice clos le				Exercice précédent	
	31/12/2023				31/12/2022	
	(12 mois)				(12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
45507000 160001250 - Cashpool	1 013 528,65		1 013 528,65	10,57	1 981 410,68	20,56
45507005 160001250 - Cashpool CUSHMAN	1 900 021,25		1 900 021,25	19,81	886 312,36	9,19
46761030 126005040 - PM bank account	3 649,74		3 649,74	0,04		
46761040 PM bank account SC - R	8 195,91		8 195,91	0,09		
46761200 Appel de Fonds Charges locativ					1 773,05	0,02
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	3 228 165,64		3 228 165,64	33,66	3 106 351,20	32,23
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)	17 673 168,04	8 082 385,46	9 590 782,58	100,00	9 639 107,02	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 08/07/2024

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 1 744 700,00)	1 744 700,00	18,19	1 744 700,00	18,10
10130000 200000500 - Capital	1 744 700,00	18,19	1 744 700,00	18,10
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	39 897,00	0,42	39 897,00	0,41
10611000 206000100 - Reserve légale	39 897,00	0,42	39 897,00	0,41
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	396 669,47	4,14	431 909,50	4,48
11900000 206600100 - Report à nouveau	396 669,47	4,14	431 909,50	4,48
Résultat de l'exercice	228 852,30	2,39	464 759,97	4,82
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	2 410 118,77	25,13	2 681 266,47	27,82
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	364 375,00	3,80	364 375,00	3,78
15720000 247400120 - Provision	364 375,00	3,80	364 375,00	3,78
TOTAL (III)	364 375,00	3,80	364 375,00	3,78
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				
. Divers	6 303 793,34	65,73	6 291 420,30	65,27
16500000 267400501 - Dépôt et caution	203 793,34	2,12	191 420,30	1,99
17100000 265003200 - Emprunt Groupe	6 100 000,00	63,60	6 100 000,00	63,28
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 334,44	0,01
40100001 263400105 - Fournisseurs			1 334,44	0,01
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	37 481,35	0,39	44 834,28	0,47
44527000 267300210 - RC TVA collectée			3 001,73	0,03
44551000 267303400 - TVA à décaisser	35 808,00	0,37	2 621,00	0,03
44566310 126300200 - TVA Deductible	1 673,35	0,02	514,02	0,01
44571300 267300200 - TVA collectée			38 697,53	0,40
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			2 177,00	0,02
44860000 267306500 - Etat, CAP			2 177,00	0,02

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	269 019,80	2,80	60 211,88	0,62
46700000 Créiteurs divers	236 148,05	2,46	40 236,37	0,42
46860000 Factures Non Parvenues	32 871,75	0,34	19 975,51	0,21
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	205 994,32	2,15	193 487,65	2,01
48700000 280000100 - PCA	205 994,32	2,15	193 487,65	2,01
TOTAL(IV)	6 816 288,81	71,07	6 593 465,55	68,40
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	9 590 782,58	100,00	9 639 107,02	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

Edité le 08/07/2024

COMPTE 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	844 764,91		844 764,91	100,00	730 593,18	100,00	114 171	15,63
70830000 LOYERS	788 813,45		788 813,45	93,38	694 455,01	95,05	94 358	13,59
70832000 REFACTURATION TAXE FONCI	33 460,00		33 460,00	3,96	24 704,00	3,38	8 756	35,44
70834000 REFACTURATION TAXE BUREA	5 851,00		5 851,00	0,69	5 610,00	0,77	241	4,30
70835000 REFACTURATION HONO GESTI	8 519,18		8 519,18	1,01			8 519	N/S
70836000 REFACTURATON TAXE BALAYA	1 515,76		1 515,76	0,18			1 515	N/S
70839010 REFACTURATION ASSURANCE	6 605,52		6 605,52	0,78	5 824,17	0,80	781	13,41
Chiffres d'Affaires Nets	844 764,91		844 764,91	100,00	730 593,18	100,00	114 171	15,63

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			2,61	0,00	307,07	0,04	-305	-99,34
75800000 PRODUITS DIVERS DE GESTION			2,61	0,00	307,07	0,04	-305	-99,34
Total des produits d'exploitation (I)			844 767,52	100,00	730 900,25	100,04	113 867	15,58
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			116 044,45	13,74	-78 051,31	-10,67	194 095	248,68
61550000 ENTRETIEN ET MAINTENANCE			2 820,00	0,33	1 480,00	0,20	1 340	90,54
61600010 ASSURANCE			6 605,51	0,78	5 824,17	0,80	781	13,41
61700000 HONORAIRES D'EVALUATIONS			3 260,00	0,39	4 358,75	0,60	-1 098	-25,19
62260000 HONORAIRES COMPTABLES			29 475,70	3,49	32 955,96	4,51	-3 480	-10,55
62260200 PATRIZIA FRANCE - MANAGEMENT FEES			31 552,53	3,74	22 125,11	3,03	9 427	42,61
62260300 CUSHMANN - HONO. GEST. R			8 536,62	1,01	6 835,19	0,94	1 701	24,89
62260301 CUSHMANN - HONO. GEST. R - N-1			4 049,36	0,48			4 049	N/S
62260310 CUSHMANN - HONO. GEST. NR			1 440,73	0,17			1 440	N/S
62260400 PATRIZIA GMBH - MANAGEMENT FEES			9 004,64	1,07	41 115,72	5,63	-32 111	-78,09
62260500 PATRIZIA GMBH ex antérieur					-198 720,00	-27,19	198 720	-100,00
62260800 HONORAIRES CAC			5 703,86	0,68	3 345,42	0,46	2 358	70,49
62270000 HONORAIRES JURIDIQUES			10 640,50	1,26	-1 932,63	-0,25	12 572	650,72
62780100 FRAIS BANCAIRES			2 955,00	0,35	4 561,00	0,62	-1 606	-35,20
Impôts, taxes et versements assimilés			43 904,76	5,20	37 032,00	5,07	6 872	18,56
63511000 CET			3 078,00	0,36	6 718,00	0,92	-3 640	-54,17
63512010 TAXE FONCIERE			33 460,00	3,96	24 704,00	3,38	8 756	35,44
63512011 TAXE BALAYAGE			1 515,76	0,18			1 515	N/S
63582000 TAXE SUR LES BUREAUX			5 851,00	0,69	5 610,00	0,77	241	4,30
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			170 138,88	20,14	170 832,83	23,38	-694	-0,40
68112000 DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS			170 138,88	20,14	170 832,83	23,38	-694	-0,40
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			347,13	0,04	1 516,76	0,21	-1 169	-77,10
65800000 CHARGES DIVERSES DE GESTION			347,13	0,04	1 516,76	0,21	-1 169	-77,10
Total des charges d'exploitation (II)			330 435,22	39,12	131 330,28	17,98	199 105	151,61

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	514 332,30	60,88	599 569,97	82,07	-85 237	-14,21
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	285 480,00	33,79	134 810,00	18,45	150 670	111,76
66110200 INTERETS EMPRUNT GROUPE	285 480,00	33,79	134 810,00	18,45	150 670	111,76
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
Total des charges financières (VI)	285 480,00	33,79	134 810,00	18,45	150 670	111,76
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-285 480,00	-33,78	-134 810,00	-18,44	-150 670	-111,75
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	228 852,30	27,09	464 759,97	63,61	-235 907	-50,75
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)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	844 767,52	100,00	730 900,25	100,04	113 867	15,58
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	615 915,22	72,91	266 140,28	36,43	349 775	131,43
RÉSULTAT NET	228 852,30	27,09	464 759,97	63,61	-235 907	-50,75
	Bénéfice		Bénéfice			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2 rue de Clichy – 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

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 :

33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 2 rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 478 585 995,

(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 au directeur général ;
- **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.

Monsieur Jan WANGERMAN, 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 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 228.852 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 au directeur général de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **constate** que l'affectation du bénéfice à la réserve légale visée à l'article L. 232-10 du Code de commerce n'a pas été réalisée lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2022.

L'Associé Unique **décide** de régulariser cette situation en affectant un montant de 34.681 € au poste « réserve légale ». Ce montant se justifie par (i) une somme de 11.443 € correspondant à 5 % du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023, et (ii) une somme de 23.238 € correspondant à 5 % du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat s'élevant à 228.852 euros comme suit :

- Bénéfice de l'exercice 228.852 €
- Au poste « réserve légale » 34.681 €
dont le solde, après affectation s'élève à 74.578 €
- Au poste « report à nouveau » 194.171 €
dont le solde, après affectation, s'élève à 590.840 €

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

- par décision du 30 juin 2023, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 500.000 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 1.744.700 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.

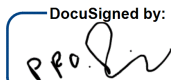
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

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.

DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par :
Heiko Süß et Richard Klein

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...

Président
Monsieur Jan Wangermann

33 RUE LA BOETIE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 2 rue de Clichy – 75009 Paris

RCS Paris n° 478 585 995

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

Monsieur Jan WANGERMAN, Président de la société 33 RUE LA BOETIE, société par actions simplifiée au capital variable, dont le siège social est 2 rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 478 585 995 (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 SOCIETE

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 844.765 euros contre 730.593,18 euros lors de l'exercice précédent, soit une augmentation de 15,63 %.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 844.768 euros au titre de l'exercice écoulé contre 730.900,25 euros au titre de l'exercice précédent (+ 15,58 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 330.435 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 131.330,28 euros (+ 151,61 %).

Les postes de charges d'exploitation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2023 sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....116.044 euros
(contre -78.051,31 euros au cours de l'exercice précédent)
- Impôts, taxes et versements assimilés.....43.905 euros
(contre 37.032 euros au cours de l'exercice précédent)
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....170.139 euros
(contre 170.832,83 euros au cours de l'exercice précédent)

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 514.332 euros, contre un résultat d'exploitation de 599.569,97 euros lors de l'exercice précédent (- 14,22 %).

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 285.480 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre 134.810 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de – 285.480 euros contre un résultat financier déficitaire de – 134.810 euros pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 228.852 euros contre un résultat courant avant impôts de 464.759,97 euros lors de l'exercice précédent.

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

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldent par un bénéfice de 228.852 euros contre un bénéfice de 464.759,97 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 pendant le 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 constatons que l'affectation du bénéfice à la réserve légale visée à l'article L. 232-10 du Code de commerce n'a pas été effectuée lors de l'assemblée générale d'approbation des comptes clos au 31 décembre 2022.

Afin de régulariser cette situation, nous vous proposons d'affecter 34.681 € au poste « réserve légale ». Ce montant est constitué de (i) 11.443 € correspondant à 5 % du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2023 et (ii) de 23.238 € correspondant à 5 % du résultat de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Ainsi, nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 228.852 euros comme suit :

- 34.681 euros au compte « Réserve légale », qui s'élèvera, après affectation, à 74.578 euros ; et
- le solde, soit 194.171 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 590.840 euros.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

- par décision du 30 juin 2023, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 500.000 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 <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.- 2° : Factures <u>émises</u> 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	0					0	1					2
Montant total des factures concernées TTC	0	0	0	0	0	0	205 994	0	6 606	0	0	6 606
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %						
Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC							24 %	0 %	1 %	0 %	0 %	1 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												

Nombre des factures Exclues	0	0
Montant total des factures exclues	0	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	☐ [Redacted]	☐ [Redacted]
	☒ [Redacted] 30 jours suivant la date de réception des marchandises ou d'exécution de la prestation demandée	☒ [Redacted] 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. LISTE DES SUCCURSALES

Néant.

X. PARTICIPATION DES SALAIRES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

XI. 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.

XII. 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 1.744.700 euros.

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

• Le Président

Depuis le 30 juin 2021, Monsieur Jan WANGERMANN est Président de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2021.

• Le Directeur Général

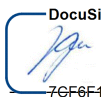
Depuis le 30 juin 2018, Monsieur Heiko Süß est directeur général de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2018.

• Les Commissaires aux Comptes

Les mandats des commissaires aux comptes ont été renouvelés par décision de l'associé unique du 30 juin 2022 pour une durée de 6 années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice close le 31 décembre 2027.

Fait à Paris,

Le 28 juin 2024

DocuSigned by:

7CF6F1GBEB9143A...

Le Président

Monsieur Jan WANGERMANN

33 RUE LA BOETIE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2023)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'associé unique
33 RUE LA BOETIE
2 RUE DE CLICHY CS 23366
75009 PARIS

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 33 RUE LA BOETIE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse, Montpellier.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Estimations comptables

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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.

Fait à Neuilly-sur-Seine le 26 juin 2024

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Laurent Daniel

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net	
Capital souscrit non appelé (0)					
Actif immobilisé					
Frais d'établissement					
Recherche et développement					
Concessions, brevets, droits similaires					
Fonds commercial					
Autres immobilisations incorporelles					
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles					
Terrains	3 537 500		3 537 500	3 537 500	
Constructions	10 907 502	8 082 385	2 825 117	2 995 256	- 170 139
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles					
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes					
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	14 445 002	8 082 385	6 362 617	6 532 756	- 170 139
Actif circulant					
Matières premières, approvisionnements					
En-cours de production de biens					
En-cours de production de services					
Produits intermédiaires et finis					
Marchandises					
Avances et acomptes versés sur commandes					
Clients et comptes rattachés	255 878		255 878	232 185	23 693
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs	1 762		1 762		1 762
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices					
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	45 131		45 131	4 670	40 461
. Autres	2 925 396		2 925 396	2 869 496	55 900
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités					
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance					
TOTAL (II)	3 228 166		3 228 166	3 106 351	121 815
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)					
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 673 168	8 082 385	9 590 783	9 639 107	- 48 324

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 1 744 700)	1 744 700	1 744 700	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale	39 897	39 897	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	396 669	431 910	- 35 241
Résultat de l'exercice	228 852	464 760	- 235 908
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	2 410 119	2 681 266	- 271 147
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	364 375	364 375	
TOTAL (III)	364 375	364 375	
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			
. Divers	6 303 793	6 291 420	12 373
. Associés			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 334	- 1 334
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	37 481	44 834	- 7 353
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés		2 177	- 2 177
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	269 020	60 212	208 808
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance	205 994	193 488	12 506
TOTAL (IV)	6 816 289	6 593 466	222 823
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	9 590 783	9 639 107	- 48 324

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	844 765		844 765	730 593	114 172
Chiffres d'affaires Nets	844 765		844 765	730 593	114 172
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges					
Autres produits			3	307	- 304
Total des produits d'exploitation (I)			844 768	730 900	113 868
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			116 044	-78 051	194 095
Impôts, taxes et versements assimilés			43 905	37 032	6 873
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			170 139	170 833	- 694
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant					
Dotations aux provisions pour risques et charges					
Autres charges			347	1 517	- 1 170
Total des charges d'exploitation (II)			330 435	131 330	199 105
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			514 332	599 570	- 85 238
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			285 480	134 810	150 670
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			285 480	134 810	150 670
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-285 480	-134 810	- 150 670
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			228 852	464 760	- 235 908

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2023 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2022 (12 mois)	Variation absolue	%
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)				
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)				
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des Produits (I+III+V+VII)	844 768	730 900	113 868	15,58
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	615 915	266 140	349 775	131,43
RESULTAT NET	228 852	464 760	- 235 908	-50,76
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

Annexes Légales 2023

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total est de 9 590 782,58 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 228 852,30 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.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode

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 :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Ventilation du chiffre d'affaires net

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- 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 comptes annuels ont été établis en conformité avec les dispositions du Code de Commerce, le règlement de l'ANC N°2017-01 du 05 mai 2017 modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017 et les articles L123-12 à L123-28 du Code de Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS 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'immeuble et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1^{er} janvier 2005.

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

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous sol / parking	636 750	45 ans	Linéaire
Gros œuvre	4 138 875	43 ans	Linéaire
Façades	212 250	18 ans	Linéaire
Couvert. Étanchéité	106 125	21 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	3 608 250	11 ans	Linéaire
Chauffage - Climatisation	1 098 048	13 ans	Linéaire
Chauffage - Climatisation	152 079	10 ans	Linéaire
Ascenseur	955 125	21 ans	Linéaire
Total	10 907 502		

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 1^{er} janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés 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.

CREANCES ET DETTES

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%.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés :

Garanties bancaires

Engagements reçus :

Néant.

SITUATION FISCALE DE L'ENTITE

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2023 en raison des déficits reportables.

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.

Faits significatifs

Nous n'avons pas identifié à date, de faits significatifs sur l'activité de 33 rue de la Boétie.

Evènements post-clôture

Néant.

Etat des immobilisations

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 445 002			14 445 002
Immobilisations financières				
TOTAL	14 445 002			14 445 002

Etat des amortissements

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	7 912 247	170 139		8 082 385
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	7 912 247	170 139		8 082 385

Etat des provisions

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Provisions réglementées				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions	364 375			364 375
Provisions pour dépréciations				
TOTAL	364 375			364 375

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	255 878	255 878	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	45 131	45 131	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	2 913 550	2 913 550	
Débiteurs divers	13 607	13 607	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	3 228 166	3 228 166	
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	6 303 793	203 793	6 100 000	
Fournisseurs et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	37 481	37 481		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	269 020	269 020		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	205 994	205 994		
TOTAL GENERAL	6 816 289	716 289	6 100 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société à un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Cash-pooling	2 913 550		
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	6 100 000		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	285 480		

Eléments inter-compagnies :

- Cash-Pool : 2 913 549,90 euros ;
- Emprunt : 6.100.000 euros ;
- Charges financières : 285.480 euros ;
- Produits financiers : 0,00 euros.

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 Autres créances (dont avoirs à recevoir :) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	758
TOTAL	758

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 Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	32 872
TOTAL	32 872

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		205 994
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		205 994

Capital social

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	17 447	100,00	1 744 700
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	17 447	100,00	1 744 700

Variation des capitaux propres

	2022	2023	Variations
Capital social	1 744 700	1 744 700	0
Réserve légale	39 897	39 897	0
Report à nouveau	431 909	396 669	-35 240
Résultat de l'exercice	464 760	228 852	-235 908

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant HT
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	844 765
TOTAL	844 765

Répartition par marché géographique	Montant
France	844 765
Etranger	
TOTAL	844 765

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	5 704
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	5 704