

SO NICE HOTELS

Société par actions simplifiée
Capital : 3.255.000 Euros
Hibiscus Park B2
152, Bld des Jardiniers - 06200 NICE

RCS NICE 752 904 946

COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023



COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total		Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Ventes de marchandises						
Production vendue de biens						
Production vendue de services	558 983. 94		558 983. 94	473 533. 19	85 450. 75	18. 05
Chiffre d'affaires NET	558 983. 94		558 983. 94	473 533. 19	85 450. 75	18. 05
Production stockée						
Production immobilisée						
Subventions d'exploitation						
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			167. 53	665. 62	498. 09-	74. 83-
Autres produits						
Total des Produits d'exploitation (I)			559 151. 47	474 198. 81	84 952. 66	17. 91
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock (marchandises)						
Achats de matières premières et autres approvisionnements			46 166. 78		46 166. 78	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)						
Autres achats et charges externes *			181 895. 95	118 902. 16	62 993. 79	52. 98
Impôts, taxes et versements assimilés			2 759. 74	2 544. 55	215. 19	8. 46
Salaires et traitements			111 206. 50	70 546. 32	40 660. 18	57. 64
Charges sociales			59 648. 56	35 602. 34	24 046. 22	67. 54
Dotations aux amortissements et dépréciations						
Sur immobilisations : dotations aux amortissements						
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations						
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations						
Dotations aux provisions						
Autres charges			2. 60	18. 68	16. 08-	86. 08-
Total des Charges d'exploitation (II)			401 680. 13	227 614. 05	174 066. 08	76. 47
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			157 471. 34	246 584. 76	89 113. 42-	36. 14-
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun						
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)						
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)						

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges affectées à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	228 273. 88	304 898. 18	76 624. 30-	25. 13-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	228 273. 88	304 898. 18	76 624. 30-	25. 13-
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	235 000. 00	700 000. 00	465 000. 00-	66. 43-
Intérêts et charges assimilées (4)	626 331. 16	162 393. 19	463 937. 97	285. 69
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	861 331. 16	862 393. 19	1 062. 03-	0. 12-
2. Résultat financier (V-VI)	633 057. 28-	557 495. 01-	75 562. 27-	13. 55-
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	475 585. 94-	310 910. 25-	164 675. 69-	52. 97-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII				
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		41 759. 00	41 759. 00-	100. 00-
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	789 012. 35	789 349. 99	337. 64-	0. 04-
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 263 011. 29	1 131 766. 24	131 245. 05	11. 60
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	473 998. 94-	342 416. 25-	131 582. 69-	38. 43-

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

: Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Rapport avec refus d'attester

23 552. 07 7 900. 42

SO NICE HOTELS

Société par actions simplifiée
Capital : 3.255.000 Euros
Hibiscus Park B2
152, Bld des Jardiniers - 06200 NICE

RCS NICE 752 904 946

COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)				110 000. 00	110 000. 00-	100. 00-
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
ACTIF CIRCULANT	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	1 704 849. 04	935 000. 00	769 849. 04	997 649. 04	227 800. 00-	22. 83-
	Créances rattachées à des participations	45 000. 00		45 000. 00	45 000. 00		
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	6 781 082. 01		6 781 082. 01	6 781 082. 01		
	Total II	8 530 931. 05	935 000. 00	7 595 931. 05	7 823 731. 05	227 800. 00-	2. 91-
Comptes de Régularisation	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	257 751. 74		257 751. 74	144 889. 40	112 862. 34	77. 90
	Autres créances	451 292. 58		451 292. 58	702 326. 42	251 033. 84-	35. 74-
	Capital souscrit - appelé, non versé						
Comptes de Régularisation	Valeurs mobilières de placement						
	Disponibilités	1 083 943. 18		1 083 943. 18	611 443. 27	472 499. 91	77. 28
	Charges constatées d'avance (3)	2 920. 00		2 920. 00		2 920. 00	
	Total III	1 795 907. 50		1 795 907. 50	1 458 659. 09	337 248. 41	23. 12
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecart de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	10 326 838. 55	935 000. 00	9 391 838. 55	9 392 390. 14	551. 59-	0. 01-

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 6 826 082. 01

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 3 255 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	3 255 000.00	3 255 000.00		
	Réserves				
	Réserve légale	325 500.00	325 500.00		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	204 263.62	546 679.87	342 416.25-	62.64-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	473 998.94-	342 416.25-	131 582.69-	38.43-
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	3 310 764.68	3 784 763.62	473 998.94-	12.52-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	3 698 717.28	2 996 376.31	702 340.97	23.44
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	2 240 383.65	2 519 578.07	279 194.42-	11.08-
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 741.11	10 614.79	29 126.32	274.39
	Dettes fiscales et sociales	85 197.16	81 022.68	4 174.48	5.15
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	17 034.67	34.67	17 000.00	NS
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	6 081 073.87	5 607 626.52	473 447.35	8.44
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	9 391 838.55	9 392 390.14	551.59-	0.01-

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

2 748 339.16 2 910 912.48

SO NICE HOTELS

Société par actions simplifiée
Capital : 3.255.000 Euros
Hibiscus Park B2
152, Bld des Jardiniers - 06200 NICE
RCS NICE 752 904 946

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE DU 28 JUIN 2024 STATUANT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

AFFECTATION DU RESULTAT

TROISIEME RESOLUTION :

Les actionnaires décident d'affecter la perte de l'exercice comme suit :

- au report à nouveau 473.998,94 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Monsieur Pascal NICOLETTI
Président



SO NICE HOTELS

Société par actions simplifiée
Capital : 3.255.000 Euros
Hibiscus Park B2
152, Bld des Jardiniers - 06200 NICE

RCS NICE 752 904 946

COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023



ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Vente des titres SONICE à SONIFA 7 dans le cadre d'une restructuration familiale
- Vente des murs de l'hôtel Noailles
- Cession du fond de commerce Noaille suite à la vente des murs de l'hôtel
- Soucription d'un emprunt de 1 millions d'euros pour financer les travaux La Bastide

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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, 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 conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	1 742 649		7 200
Prêts, autres immobilisations financières	6 781 082		
TOTAL	8 523 731		7 200
TOTAL GENERAL	8 523 731		7 200

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			1 749 849	1 749 849
Prêts, autres immobilisations financières			6 781 082	6 781 082
TOTAL			8 530 931	8 530 931
TOTAL GENERAL			8 530 931	8 530 931

Le montant porté au poste "autres immobilisations financières" est de 6 781 082 euros
Il représente la valeur des fonds de commerce et des participations détenues à 100 % apportés par la SAS SHNSE dans le cadre de la TUP du 22 novembre 2013.
Il est représentatif d'un ensemble d'hôtels dont la capacité globale est de 386 chambres.
Les chambres étant de nature similaires, il a été retenu pour répartir le montant précité, un montant unitaire de (6 781 082/386) qui est de 17 567.57 €

Le détail de cette plus-value est le suivant :

ENTITES	Nombre de chambres	Montant total
SNC HOTEL HIBISCUS	79	1 387 706 €
SNC HOTEL CORNICHE VAROISE	68	1 194 624 €
SNC HOTEL BASTIDE ROUGE	129	2 266 272 €
SNC HOTEL CASSINI	110	1 932 480 €

Etat des amortissements

Néant

NEANT

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	700 000	235 000			935 000
TOTAL	700 000	235 000			935 000
TOTAL GENERAL	700 000	235 000			935 000
Dont dotations et reprises financières		235 000			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	45 000	45 000	
Autres immobilisations financières	6 781 082	6 781 082	
Autres créances clients	257 752	257 752	
Personnel et comptes rattachés	2 852	2 852	
Impôts sur les bénéfices	41 761	41 761	
Taxe sur la valeur ajoutée	6 380	6 380	
Groupe et associés	388 059	388 059	
Débiteurs divers	12 240	12 240	
Charges constatées d'avance	2 920	2 920	
TOTAL	7 538 046	7 538 046	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 003	2 003		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	3 696 714	363 979	1 873 216	1 459 519
Fournisseurs et comptes rattachés	39 741	39 741		
Personnel et comptes rattachés	23 659	23 659		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22 100	22 100		
Taxe sur la valeur ajoutée	38 592	38 592		
Autres impôts taxes et assimilés	846	846		
Groupe et associés	2 240 384	2 240 384		
Autres dettes	17 035	17 035		
TOTAL	6 081 074	2 748 339	1 873 216	1 459 519
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	297 390			

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS ORDINAIRES	10.0000	325 500			325 500

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.

Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Evaluation des créances et des dettes

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

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 003
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 800
Dettes fiscales et sociales	39 894
Autres dettes	17 035
Total	66 732

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	3 784 764
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	3 784 764
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	3 784 764
Variation en cours d'exercice	
Autres variations	473 998-
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	3 310 766
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	473 998-
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	473 998-

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	2
Total	2

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		6 0 5 0 8 9
MONTANT EN-COURS EMPRUNT	4 2 8 6	
CAUTION SOLIDAIRE DANS LE CADRE DU PRET DE 110 000 CONSENTI A LA SAS 402B		
ABANDON COMPTE COURANT AVEC CLAUSE DE RETOUR	6 0 0 8 0 3	
A MEILLEURE FORTUNE RECU PAR SONIFA 7 en 2019		
Total (1)		6 0 5 0 8 9

Engagements reçus

SO NICE HOTELS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 255 000 Euros
Siège social : 152, boulevard des Jardiniers – 06200 NICE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2023

SO NICE HOTELS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 255 000 Euros
Siège social : 152, boulevard des Jardiniers – 06200 NICE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS

RAPPORT SPECIAL

SO NICE HOTELS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 255 000 Euros
Siège social : 152, boulevard des Jardiniers – 06200 NICE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES **SUR LES COMPTES ANNUELS**

A l'assemblée générale,

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 SO NICE HOTELS 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 le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

- Autres participations et autres immobilisations financières :

Les titres de participation et autres immobilisations financières, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 7 551 milliers d'euros, sont évalués et dépréciés selon les modalités décrites dans la note intitulée « Titres immobilisés » de l'annexe aux états financiers.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable de la valeur actuelle en fonction des capitaux propres des entités et des perspectives de ces dernières.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 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.

Le 27 juin 2024

NOVANCES-DAVID & ASSOCIES
Représentée par Jean-Pierre GIRAUD
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
d'Aix-en-Provence

SO NICE HOTELS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 255 000 Euros
Siège social : 152, boulevard des Jardiniers – 06200 NICE

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2023

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net	Euros	%
	Capital souscrit non appelé (I)				110 000. 00	110 000. 00-	100. 00-
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de développement						
	Concessions, brevets et droits similaires						
	Fonds commercial (1)						
	Autres immobilisations incorporelles						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions						
	Installations techniques, matériel et outillage						
	Autres immobilisations corporelles						
	Immobilisations en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations financières (2)						
	Participations mises en équivalence						
	Autres participations	1 704 849. 04	935 000. 00	769 849. 04	997 649. 04	227 800. 00-	22. 83-
	Créances rattachées à des participations	45 000. 00		45 000. 00	45 000. 00		
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	6 781 082. 01		6 781 082. 01	6 781 082. 01		
	Total II	8 530 931. 05	935 000. 00	7 595 931. 05	7 823 731. 05	227 800. 00-	2. 91-
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Matières premières, approvisionnements						
	En-cours de production de biens						
	En-cours de production de services						
	Produits intermédiaires et finis						
	Marchandises						
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	Créances (3)						
	Clients et comptes rattachés	257 751. 74		257 751. 74	144 889. 40	112 862. 34	77. 90
	Autres créances	451 292. 58		451 292. 58	702 326. 42	251 033. 84-	35. 74-
	Capital souscrit - appelé, non versé						
	Valeurs mobilières de placement						
Comptes de Régularisation	Disponibilités	1 083 943. 18		1 083 943. 18	611 443. 27	472 499. 91	77. 28
	Charges constatées d'avance (3)	2 920. 00		2 920. 00		2 920. 00	
	Total III	1 795 907. 50		1 795 907. 50	1 458 659. 09	337 248. 41	23. 12
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)						
	Primes de remboursement des obligations (V)						
	Ecarts de conversion actif (VI)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	10 326 838. 55	935 000. 00	9 391 838. 55	9 392 390. 14	551. 59-	0. 01-

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an 6 826 082. 01

(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2023 12	Exercice N-1 31/12/2022 12	Ecart N / N-1	
				Euros	%
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 3 255 000) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	3 255 000.00	3 255 000.00		
	Réserves				
	Réserve légale	325 500.00	325 500.00		
	Réserves statutaires ou contractuelles				
	Réserves réglementées				
	Autres réserves				
	Report à nouveau	204 263.62	546 679.87	342 416.25-	62.64-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	473 998.94-	342 416.25-	131 582.69-	38.43-
	Subventions d'investissement Provisions réglementées				
	Total I	3 310 764.68	3 784 763.62	473 998.94-	12.52-
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées				
	Total II				
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges				
	Total III				
DETTES (1)	Dettes financières				
	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	3 698 717.28	2 996 376.31	702 340.97	23.44
	Concours bancaires courants				
	Emprunts et dettes financières diverses	2 240 383.65	2 519 578.07	279 194.42-	11.08-
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
	Dettes d'exploitation				
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 741.11	10 614.79	29 126.32	274.39
	Dettes fiscales et sociales	85 197.16	81 022.68	4 174.48	5.15
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Autres dettes	17 034.67	34.67	17 000.00	NS
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (1)				
	Total IV	6 081 073.87	5 607 626.52	473 447.35	8.44
	Ecart de conversion passif (V)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	9 391 838.55	9 392 390.14	551.59-	0.01-

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

2 748 339.16 2 910 912.48

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023 12			Exercice N-1 31/12/2022 12		Ecart N / N-1	
	France	Exportation	Total			Euros	%
Produits d'exploitation (1)							
Ventes de marchandises							
Production vendue de biens							
Production vendue de services	558 983. 94		558 983. 94	473 533. 19		85 450. 75	18. 05
Chiffre d'affaires NET	558 983. 94		558 983. 94	473 533. 19		85 450. 75	18. 05
Production stockée							
Production immobilisée							
Subventions d'exploitation							
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges							
Autres produits			167. 53	665. 62		498. 09-	74. 83-
Total des Produits d'exploitation (I)			559 151. 47	474 198. 81		84 952. 66	17. 91
Charges d'exploitation (2)							
Achats de marchandises							
Variation de stock (marchandises)							
Achats de matières premières et autres approvisionnements			46 166. 78			46 166. 78	
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)							
Autres achats et charges externes *			181 895. 95	118 902. 16		62 993. 79	52. 98
Impôts, taxes et versements assimilés			2 759. 74	2 544. 55		215. 19	8. 46
Salaires et traitements			111 206. 50	70 546. 32		40 660. 18	57. 64
Charges sociales			59 648. 56	35 602. 34		24 046. 22	67. 54
Dotations aux amortissements et dépréciations							
Sur immobilisations : dotations aux amortissements							
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations							
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations							
Dotations aux provisions							
Autres charges			2. 60	18. 68		16. 08-	86. 08-
Total des Charges d'exploitation (II)			401 680. 13	227 614. 05		174 066. 08	76. 47
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			157 471. 34	246 584. 76		89 113. 42-	36. 14-
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)							

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2023	Exercice N-1 31/12/2022	Ecart N / N-1	
			Euros	%
Produits financiers				
Produits financiers de participations (3)	228 273. 88	304 898. 18	76 624. 30-	25. 13-
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total V	228 273. 88	304 898. 18	76 624. 30-	25. 13-
Charges financières				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	235 000. 00	700 000. 00	465 000. 00-	66. 43-
Intérêts et charges assimilées (4)	626 331. 16	162 393. 19	463 937. 97	285. 69
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total VI	861 331. 16	862 393. 19	1 062. 03-	0. 12-
2. Résultat financier (V-VI)	633 057. 28-	557 495. 01-	75 562. 27-	13. 55-
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	475 585. 94-	310 910. 25-	164 675. 69-	52. 97-
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Total VII	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital				
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
Total VIII				
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	1 587. 00	10 253. 00	8 666. 00-	84. 52-
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		41 759. 00	41 759. 00-	100. 00-
Impôts sur les bénéfices (X)				
Total des produits (I+III+V+VII)	789 012. 35	789 349. 99	337. 64-	0. 04-
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 263 011. 29	1 131 766. 24	131 245. 05	11. 60
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	473 998. 94-	342 416. 25-	131 582. 69-	38. 43-

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier

Redevance de crédit bail immobilier

(3) Dont produits concernant les entreprises liées

(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

Rapport avec refus d'attester

23 552. 07 7 900. 42

CABINET COMANDÉ & CABINET R.E.A.C

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Cession du fond de commerce Noaille suite à la vente des murs de l'hôtel

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- Vente des titres SONICE à SONIFA 7 dans le cadre d'une restructuration familiale
- Cession du fond de commerce Noaille suite à la vente des murs de l'hôtel
- Soucription d'un emprunt de 1 millions d'euros pour financer les travaux La Bastide

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

Principes et conventions générales

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général.

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, 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 conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2018-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent

Le résultat des SNC est enregistré dans les comptes de SO.NICE avant affectation du résultat conformément aux statuts de l'entité, alors qu'ils sont indiqués après approbation des comptes dans le tableau des filiales et participations

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Autres participations	1 742 649		7 200
Prêts, autres immobilisations financières	6 781 082		
TOTAL	8 523 731		7 200
TOTAL GENERAL	8 523 731		7 200

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Autres participations			1 749 849	1 749 849
Prêts, autres immobilisations financières			6 781 082	6 781 082
TOTAL			8 530 931	8 530 931
TOTAL GENERAL			8 530 931	8 530 931

Le montant porté au poste "autres immobilisations financières " est de 6 781 082 euros
Il représente la valeur des fonds de commerce et des participations détenues à 100 % apportés par la SAS SHNSE dans le cadre de la TUP du 22 novembre 2013.
Il est représentatif d'un ensemble d'hôtels dont la capacité globale est de 386 chambres.
Les chambres étant de nature similaires, il a été retenu pour répartir le montant précité, un montant unitaire de (6 781 082/386) qui est de 17 567.57 €

Le détail de cette plus-value est le suivant :

ENTITES	Nombre de chambres	Montant total
SNC HOTEL HIBISCUS	79	1 387 706 €
SNC HOTEL CORNICHE VAROISE	68	1 194 624 €
SNC HOTEL BASTIDE ROUGE	129	2 266 272 €
SNC HOTEL CASSINI	110	1 932 480 €

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Etat des amortissements

Néant

NEANT

Etat des provisions

Provisions pour dépréciation	Montant début d'exercice	Augmentations Dotations	Diminutions Montants utilisés	Diminutions Montants non utilisés	Montant fin d'exercice
Sur titres de participation	7 00 000	235 000			935 000
TOTAL	7 00 000	235 000			935 000
TOTAL GENERAL	7 00 000	235 000			935 000
Dont dotations et reprises financières		235 000			

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Créances rattachées à des participations	45 000	45 000	
Autres immobilisations financières	6 781 082	6 781 082	
Autres créances clients	257 752	257 752	
Personnel et comptes rattachés	2 852	2 852	
Impôts sur les bénéfices	41 761	41 761	
Taxe sur la valeur ajoutée	6 380	6 380	
Groupe et associés	388 059	388 059	
Débiteurs divers	12 240	12 240	
Charges constatées d'avance	2 920	2 920	
TOTAL	7 538 046	7 538 046	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à 1 an maximum à l'origine	2 003	2 003		
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	3 696 714	363 979	1 873 216	1 459 519
Fournisseurs et comptes rattachés	39 741	39 741		
Personnel et comptes rattachés	23 659	23 659		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22 100	22 100		
Taxe sur la valeur ajoutée	38 592	38 592		
Autres impôts taxes et assimilés	846	846		
Groupe et associés	2 240 384	2 240 384		
Autres dettes	17 035	17 035		
TOTAL	6 081 074	2 748 339	1 873 216	1 459 519
Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	297 390			

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
ACTIONS ORDINAIRES	10. 0000	325 500			325 500

Titres immobilisés

(PCG Art. 831-2/20 et 832-7)

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

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

Dépréciation des créances

(PCG Art.831-2/3)

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 003
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 800
Dettes fiscales et sociales	39 894
Autres dettes	17 035
Total	66 732

Variation des capitaux propres

Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1 avant affectations	3 784 764
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice N	3 784 764
Apports recus avec effets rétroactif à l'ouverture de l'exercice N	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	3 784 764
Variation en cours d'exercice	
Autres variations	473 998 -
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice N avant AGO	3 310 766
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE	473 998 -
dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	0
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU COURS DE L'EXERCICE HORS OPERATIONS DE STRUCTURE	473 998 -

ANNEXE

Exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Effectif moyen

(PCG Art. 831-3)

	Personnel salarié
Cadres	2
Total	2

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagements financiers

Engagements donnés

Autres engagements donnés :		6 05 089
MONTANT EN-COURS EMPRUNT	4 286	
CAUTION SOLIDAIRE DANS LE CADRE DU PRET DE 110 000 CONSENTI A LA SAS 402B		
ABANDON COMPTE COURANT AVEC CLAUSE DE RETOUR	6 00 803	
A MEILLEURE FORTUNE RECU PAR SONIFA 7 en 2019		
Total (1)		6 05 089

Engagements reçus

Liste des filiales et participations

(Code du Commerce Art. L 233-15; PCG Art. 832-6, 833-6 et 841-6)

SO NICE HOTELS
06200 NICE

Page : 17

Société	Capital	Capitaux propres autres que le capital	Quote-part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis et non remboursés	Cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires du dernier exercice	Résultat net du dernier exercice	Dividendes encaissés par la société	Observations
				brute	nette						
A. Renseignements détaillés											
- Filiales détenues à + de 50%											
- SARL SARL LE NOAILLES	315 000	287 745	100.00	600 000	600 000	35 242			71 638		vente hotel
- SNC SNC HOTEL CASSINI	38 112	20 472	100.00	38 112	38 112	182 313		2 708 885	204 721	204 721	
- SNC SNC HOTEL BASTIDE ROUGE	38 112	49 378	100.00	38 112	38 112			1 559 503	49 378		
- SNC SNC HOTEL CORNICHE VAROI	38 112	154 777	100.00	38 112	38 112	79 212		1 227 666	154 777		
- SNC SNC HOTEL DE L'HIBISCUS	38 112	285 242	100.00	38 112	38 112			1 750 359	285 242		
- SAS 402B	20 000	163 911	90.00	10 200	10 200	45 000	4 286	486 156	58 279		30/09/2023
- Participations détenues entre 10 et 50 %											
B. Renseignements globaux											
- Filiales non reprises en A											
- Participations non reprises en A											

- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES -

Produits et charges exceptionnels

(PCG Art. 831-2/13)

Nature	Montant	imputé au compte
Produits exceptionnels		
- REGUL CONTROLE URSSAF	1 587	7718000
Total	1 587	

SO NICE HOTELS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 255 000 Euros
Siège social : 152, boulevard des Jardiniers – 06200 NICE

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES
(Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale,

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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

Le 27 juin 2024

NOVANCES-DAVID & ASSOCIES
Représentée par Jean-Pierre GIRAUD
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale
d'Aix-en-Provence