

83FSH

Exercice clos le 31/12/2024

83FSH

**83 RUE DU FAUBOURG SAINT HONORE
75008 PARIS**

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Certifié conforme



La Direction Générale



SADEC AKELYS

AUDIT, EXPERTISE COMPTABLE ET CONSEIL

SELAS SADEC AKELYS 19 avenue de Messine 75008 PARIS

Société inscrite au tableau de l'Ordre des Experts Comptables de la région Paris - Ile de France

Société de Commissaires aux comptes, membre de la Compagnie Régionale de Paris

Siège Social : 19 avenue de Messine - 75008 PARIS - Tél. 01 53 53 58 00 - Fax 01 53 53 58 10

Siège administratif : 06 rue du Général Sarrail - 10000 TROYES - Tél. 03 25 80 66 80 - Fax 03 25 80 79 07

SELAS au capital de 1 040 000 euros - RCS PARIS B 652 008 939 - SIRET 652 008 939 00025 - APE 6920Z - N° TVA intracommunautaire : FR 04 652 008 939

1/ COMPTES ANNUELS

COMPTES ANNUELS

Bilan

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2023 (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	28 615 607		28 615 607	28 615 607	
Constructions	62 927 928	566 390	62 361 538	41 379 672	20 981 866
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	17 029 224	354 776	16 674 448		16 674 448
Immobilisations en cours					
Avances et acomptes				27 847 072	-27 847 072
Participations évaluées selon mise en équivalence					
Autres participations					
Créances rattachées à des participations					
Autres titres immobilisés					
Prêts					
Autres immobilisations financières					
TOTAL (I)	108 572 759	921 166	107 651 594	97 842 352	9 809 242
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				311 391	- 311 391
Clients et comptes rattachés	129 726		129 726		129 726
Autres créances					
. Fournisseurs débiteurs					
. Personnel					
. Organismes sociaux					
. Etat, impôts sur les bénéfices	7 327		7 327	7 327	
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	456 905		456 905	660 965	- 204 060
. Autres					
Capital souscrit et appelé, non versé					
Valeurs mobilières de placement					
Disponibilités	850 538		850 538	1 837 812	- 987 274
Instruments financiers à terme et jetons détenus					
Charges constatées d'avance	249 713		249 713	286 208	- 36 495
TOTAL (II)	1 694 209		1 694 209	3 103 703	-1 409 494
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	1 048 708		1 048 708	1 310 885	- 262 177
Primes de remboursement des obligations (IV)					
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)					
TOTAL ACTIF (0 à V)	111 315 676	921 166	110 394 511	102 256 940	8 137 571

Bilan (suite)

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2024 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé : 19 500 980)	19 500 980	19 500 980	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-7 553 893	-3 829 042	-3 724 851
Résultat de l'exercice	-2 594 840	-3 724 851	1 130 011
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	9 352 247	11 947 087	-2 594 840
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL (III)			
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	73 183 934	63 286 605	9 897 329
. Découverts, concours bancaires	625 188	641 822	- 16 634
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	57 443	57 443	
. Associés	26 467 112	25 635 067	832 045
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	674 626	688 853	- 14 227
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel			
. Organismes sociaux			
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	31 927		31 927
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	2 034	63	1 971
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL (IV)	101 042 263	90 309 853	10 732 410
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	110 394 511	102 256 940	8 137 571

Annexes aux comptes annuels

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total est de 110 394 511 E et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de -2 594 840 E, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

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 01/01/2023 au 31/12/2023.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

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

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

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

Informations et commentaires sur :

- 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

ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

- Engagements financiers

Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Les intérêts des emprunts spécifiques à la production d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de production de ces immobilisations.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue :

Constructions	Entre 20 et 40 ans
Autres agencements	12 ans
Mobilier	12 ans

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

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

Les stocks ont, le cas échéant, été dépréciés pour tenir compte de leur valeur de réalisation nette à la date d'arrêté des comptes.

CREANCES ET DETTES

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

Changements de méthode

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

Etablissement des états financiers en conformité avec :

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

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Engagements financiers

Dans le cadre du financement octroyé par Crédit Agricole CIB (le « Prêteur ») au titre du rachat du prêt du Crédit Suisse et des travaux effectués sur l'immeuble situé 83 rue du Faubourg Saint Honoré à Paris, les suretés réelles immobilières et nantissements suivants ont été consentis notamment au profit du Prêteur par la société 83FSH, en qualité d'emprunteur (l'« Emprunteur »), ou son actionnaire, selon le cas :

- Nantissement du compte de fonctionnement de l'Emprunteur ;
- Nantissement des titres de l'Emprunteur ;
- Sureté réelle immobilière pour la tranche principale à hauteur de 46 100 K€ ;
- Sureté réelle immobilière pour la tranche travaux à hauteur de 27 000 K€.

D'autre part, ce prêt est assorti d'un SWAP de taux d'intérêt à 1.845% pour une valeur nominale au 31/12/2024 de 72 350 milliers d'euros.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	28 615 607		
Constructions sur sol propre	42 923 411		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			1 164 623
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			506 996
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	27 847 072		9 111 404
TOTAL	99 386 090		10 783 023
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	99 386 090		10 783 023

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			28 615 607	
Constructions sur sol propre	-20 004 518		62 927 928	
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements	-14 165 649	1 591 123	13 739 149	
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	-2 783 078		3 290 074	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes	36 958 477			
TOTAL	5 232	1 591 123	108 572 759	
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	5 232	1 591 123	108 572 759	

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 543 738	595 303	1 572 651	566 390
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels		286 232		286 232
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport		68 543		68 543
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	1 543 738	950 078	1 572 651	921 166
TOTAL GENERAL	1 543 738	950 078	1 572 651	921 166

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	595 303				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	286 232				
Matériel de transport	68 543				
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	950 078				
TOTAL GENERAL	950 078				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 310 885		262 177	1 048 708
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

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

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	129 726	129 726	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	7 327	7 327	
- T.V.A	456 905	456 905	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	249 713	249 713	
TOTAL GENERAL	843 671	843 671	
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	625 188	625 188		
- plus d'un an	73 183 934	7 533 934	65 650 000	
Emprunts et dettes financières divers	57 443	57 443		
Fournisseurs et comptes rattachés	674 626	674 626		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	31 927	31 927		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	2 034	2 034		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	26 467 112	26 467 112		
Autres dettes				
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	101 042 263	35 392 263	65 650 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	10 647 328			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	750 000			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(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			
Autres créances			
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	26 452 160		
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	817 093		

83FSH

**Société par actions simplifiée
au capital de 19 500 980 euros**

**Siège social : 83 rue du Faubourg Saint-Honoré, 75008 PARIS
885 328 807 RCS PARIS**

**DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉE UNIQUE
DU 30 juin 2025**

**DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2024**

L'Associée Unique, sur proposition du Président de la Société, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à -2 594 839,51 euros de la manière suivante :

Perte de l'exercice : -2 594 839,51 euros

Report à nouveau antérieur : -7 553 893,05 euros

Au compte « **report à nouveau** » -2 594 839,51 euros
S'élevant ainsi à -10 148 732,56 euros

L'Associée Unique constate que compte tenu de ce résultat, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social. Elle devra, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce, décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société ou à la continuation de l'activité, dans le délai de quatre mois à compter de la date de la présente décision.

Conformément à la loi, l'Associée Unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Certifié conforme
Le Directeur Général
Thomas ETIENNE

