

30 AGV SCI
Société civile au capital de 177.001.000 euros
Siège social : 23, rue du Roule – 75001 Paris
804 736 098 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,

Le 30 juin,

Les associés de la Société, se sont réunis sur convocation régulière de la gérance.

Sont présentes :

- **30 AGVH 2 S.A.**, société anonyme constituée et existant conformément aux lois du Grand-Duché de Luxembourg, ayant son siège social au 40, boulevard Joseph II, L-1840 Luxembourg, Grand-Duché de Luxembourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 190466;
- **HOTEL 30 AGV SAS**, société par actions simplifiée au capital de 86.657.600 euros, dont le siège social est situé 30, avenue Georges V – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 824 085 179 ;

seules associées (les « **Associés** »), réunissant ensemble la totalité des parts sociales émises par la Société.

L'assemblée est présidée par le Gérant de la Société.

La société DELOITTE & ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

Le président précise que la société Deloitte & Associés, Commissaire aux comptes titulaire de la Société, a été régulièrement informé des présentes décisions et qu'une copie du présent procès-verbal lui sera adressée.

Le président dépose sur le bureau et met à la disposition des Associés :

- le texte des résolutions proposées ;
- le rapport de gestion établi par la gérance ;
- le rapport spécial de la gérance ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
- les comptes annuels : bilan, comptes de résultats et annexes des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;

Le président rappelle ensuite que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

1. Lecture du rapport de gestion du Gérant relatif aux comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
2. Lecture du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
3. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
4. Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ;
5. Approbation des conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce ;
6. Quitus à la gérance ;
7. Pouvoir pour l'accomplissement des formalités légales.

Le président donne lecture du rapport de la gérance.

Puis, le président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, le président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve dans toutes leurs parties les comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2024 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports, se soldant par une perte de (7.693.373) euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat

La collectivité des associés décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 au compte « Report à nouveau » comme suit :

Résultat de l'exercice (Perte)	(7.693.373) euros
--------------------------------	-------------------

Affectation proposée :

Au report à nouveau :	(7.693.373) euros
-----------------------	-------------------

La collectivité des associés constate que le compte de report à nouveau passe de (70.714.343) euros à (78.407.716) euros.

La collectivité des associés prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce

La collectivité des associés, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Gérant sur les conventions visées à l'article L.612-5 du Code de commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

QUATRIEME RESOLUTION

Quitus à la gérance

La collectivité des associés, après avoir pris connaissance du rapport de la gérance, donne quitus entier et sans réserve à la gérance de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs en vue de formalités

La collectivité des associés donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit et effectuer tous dépôts et formalités prescrits par la loi.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* * *

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent acte qui, après lecture, a été signé par les associés.



La société 30 AGVH 2 S.A.
Représentée Monsieur Jacques Reckinger
Signataire autorisé



La société HOTEL 30 AGV SAS
Représentée par 30 AGVH 2 SA
Elle-même représentée par Monsieur
Jacques Reckinger
Signataire autorisé

30 AGV SCI

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024

Copie conforme à l'original
30 06 2025



Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Sommaire

0.1	Attestation de présentation des comptes	3
1	<i>Comptes annuels</i>	5
1.1	Bilan actif	6
1.2	Bilan passif	7
1.3	Compte de résultat	8
1.4	Bilan actif (Détail)	10
1.5	Bilan passif (Détail)	12
1.6	Compte de résultat (Détail)	14
1.7	Annexe	16

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI 30 AGV relatifs à l'exercice courant du 01/01/2024 au 31/12/2024 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	245 293 770€
• Chiffre d'affaires :	8 550 703€
• Résultat net comptable :	-7 693 373€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Toutefois, nous attirerons votre attention sur les points suivants :

- Le contrôle du respect des covenants est assuré par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Le rapport d'évaluation de l'immeuble au 31 décembre 2024 n'a pas été établi par nos soins et nous n'avons effectué aucune diligence sur le rapport qui nous a été transmis. Sur la base de ce rapport, aucune dépréciation n'a été constatée sur l'ensemble immobilier.
- Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier a été réparti à hauteur de 41 % pour le terrain et de 59 % pour la construction. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette ventilation.
- La méthode de répartition de la valeur de la construction par composants est précisée dans l'annexe. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette répartition ou sur la durée de vie des différents composants.
- A défaut d'une étude technique menée par la société immeuble par immeuble, la valeur de la construction a été répartie en quatre composants, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières, le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition. La durée de vie des différents composants a été fixée sur la base de cette même recommandation.

- Aucun plan pluriannuel de gros entretien ne nous a été transmis. En conséquence, aucune provision pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'a été comptabilisée.
- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur le cycle revenus/clients, ni sur les refacturations des charges locatives et leur reddition. Nos travaux en la matière se sont limités à la centralisation des éléments transmis par le gestionnaire de l'immeuble.
- La valorisation de la participation SG George V 301 a été obtenue en application de la méthode d'estimation retenue par la société. Une dépréciation de 222 513 euros a été constatée sur les participations et les créances rattachées.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 24/04/2025

Pascale Tomelka

Expert-comptable

Comptes annuels



Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement Frais de développement Concessions, brevets et droits similaires Fonds commercial (1) Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours Avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst. techniques, mat. out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes	104 513 021 150 539 834 27 414 782 23 339	104 513 021 123 125 052 364 523 5 138	104 473 680 131 007 880 241 092
		TOTAL	255 445 857	228 007 736	235 722 653
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence Autres participations Créances rattachées à des participations Titres immob. de l'activité de portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	 402 364 17 539	 179 852 17 539	 384 252 28 024
		TOTAL	419 905	197 391	412 278
	Total de l'actif immobilisé		255 865 762	228 205 128	236 134 931
	Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements En cours de production de biens En cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises		
			TOTAL		
		Avances et acomptes versés sur commandes			12 471
		Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé	2 798 992 11 409 398	2 824 125 9 849 855
			TOTAL	14 208 390	12 673 980
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie Disponibilités		24 849 2 016 177	2 430 876
		TOTAL	2 041 026	2 041 026	2 430 876
Charges constatées d'avance		11 838		11 838	6 463
Total de l'actif circulant		16 261 256		16 261 256	15 123 792
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif		827 385		827 385	1 057 845
TOTAL DE L'ACTIF		272 954 404	27 660 634	245 293 770	252 316 568
Renvois :		(1) Dont droit au bail (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)		76 485 8 903 280	412 277 7 296 386
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 177 001 000)	177 001 000	170 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000	
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-70 714 343	-62 282 478
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-7 693 373	-8 431 865
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	161 593 282	99 286 656
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		161 593 282	99 286 656
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques	1 250 400	
	Provisions pour charges		
Total		1 250 400	
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	30 062 550	30 097 433
	Emprunts et dettes financières divers (3)	50 100 063	120 026 611
	Total	80 162 614	150 124 044
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	72 065	4 090
	Dettes fiscales et sociales	245 684	148 798
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		655 139
TOTAL DU PASSIF	Autres dettes	44 022	558 091
	Instruments de trésorerie		
Total		361 771	1 366 120
Produits constatés d'avance		1 925 701	1 539 747
Total des dettes et des produits constatés d'avance		82 450 088	153 029 912
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		245 293 770	252 316 568
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	76 560 048	124 601 039
	à moins d'un an	5 890 039	28 428 873
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			333
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	8 550 703		8 550 703	7 990 691
	Chiffre d'affaires net	8 550 703		8 550 703	7 990 691
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				1 170 616
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1	3 467
	Autres produits				
	Total			8 550 704	9 164 775
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Charges d'exploitation (2)	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			966 387	2 628 742
	Impôts, taxes et versements assimilés			304 986	303 142
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation			9 149 760	8 866 432
	• sur immobilisations				
Charges d'exploitation (2)	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Amortissements				
	provisions				
	Autres charges			3	1
	Total			10 421 137	11 798 319
	Résultat d'exploitation	A		-1 870 432	-2 633 543
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			18 111	11 952
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			333	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			18 444	11 952
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			222 513	
	Intérêts et charges assimilées (5)			4 406 651	5 810 273
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			4 629 164	5 810 273
	Résultat financier	D		-4 610 720	-5 798 321
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-6 481 153	-8 431 865

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	38 179	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	38 179	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 250 400	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	1 250 400	
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-7 693 373	-8 431 865
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	18 111	11 952
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	2 983 193	1 952 393

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Bilan Actif	31/12/2024	31/12/2023	%
Terrains	104 513 021,78	104 473 680,82	0.04
211000 Terrains - Parkings	78 552,36	39 211,40	100.33
211100 Terrains - Hôtel	102 440 303,50	102 440 303,50	
211110 Terrains - Boutique	1 994 165,92	1 994 165,92	
Constructions	150 539 834,61	149 512 889,01	0.69
213100 Gros Œuvres - Parkings	54 587,24	27 248,60	100.33
213200 Gros Oeuvres - Hôtel	35 293 968,56	35 059 526,33	0.67
213210 Gros Oeuvres - Boutique	687 054,09	682 490,29	0.67
213300 Façades, étanchéité - Hôtel	12 679 849,02	12 595 622,39	0.67
213310 Façades, étanchéité - Boutique	246 833,74	245 194,13	0.67
213400 Installations générales et techniques - Hôtel	49 508 979,75	49 180 113,48	0.67
213410 Installations générales et techniques - Boutique	963 772,23	957 370,32	0.67
213500 Agencements - Hôtel	50 128 949,04	49 795 964,61	0.67
213510 Agencements - Boutique	975 840,94	969 358,86	0.67
Amort. prov. constructions	-27 414 782,05	-18 505 008,66	-48.15
281310 Amortissement Gros Oeuvre - Parkings	-1 933,97	-526,05	-267.64
281320 Amortissement Gros Oeuvre - Hôtel	-2 202 730,42	-1 486 908,14	-48.14
281321 Amortissement Gros Oeuvre - Boutique	-42 879,70	-28 945,08	-48.14
281330 Amortissement Façades, étanchéité - Hôtel	-1 318 935,88	-890 320,71	-48.14
281331 Amortissement Façades, étanchéité - Boutique	-25 675,21	-17 331,53	-48.14
281340 Amortissement Installations générales et techniques - Hôtel	-7 724 757,26	-5 214 439,42	-48.14
281341 Amortissement Installations générales et techniques - Boutique	-150 374,87	-101 507,49	-48.14
281350 Amortissement agencements constructions - Hôtel	-15 642 978,91	-10 559 473,04	-48.14
281351 Amortissement agencements constructions - Boutique	-304 515,83	-205 557,20	-48.14
Autres immobilisations corporelles	387 862,77	254 903,32	52.16
218100 Aménagements divers - Bureaux	126 381,33	126 381,33	
218120 Aménagements divers - Hôtel post construction	147 239,17	122 489,39	20.21
218130 Façades, étanchéité - Hôtel post construction	108 209,67	0,00	NS
218400 Mobilier - Hôtel post construction	6 032,60	6 032,60	
Amort. prov. autres immob. corporelles	-23 339,01	-13 810,88	-68.99
281810 Amortissement aménagements divers - Bureaux	-11 233,90	-11 233,90	
281812 Amortissement aménagements divers - Hôtel post construction	-9 345,90	-2 320,59	-302.74
281813 Amortissement façades, étanchéité - Hôtel post construction	-2 196,17	0,00	NS
281840 Amortissement Mobilier - Hôtel post construction	-563,04	-256,39	-119.6
Immobilisations corporelles en cours	5 138,50	0,00	NS
231000 Immobilisation corporelles en cours	5 138,50	0,00	NS
Total Immobilisations corporelles	228 007 736,60	235 722 653,61	-3.27
Autres participations	1,00	1,00	
261001 Titres de participation GEORGEV 301	1,00	1,00	
Prov. autres participations	-1,00	0,00	NS
296100 Dépréciations des titres de participation	-1,00	0,00	NS
Créances ratt. à des participations	402 364,28	384 252,69	4.71
267101 Prêt groupe - SC George V 301	171 809,00	171 809,00	
267102 Prêt groupe - SC George V 301 lot 209	171 610,00	171 610,00	
267801 ICNE prêt groupe - SC GEORGE V 301	44 892,93	34 368,36	30.62
267802 ICNE prêt groupe - Prêt groupe - SC George V 301 lot 209	14 052,35	6 465,33	117.35
Prov. créances ratt. participations	-222 512,27	0,00	NS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Bilan Actif	31/12/2024	31/12/2023	%
296710 Dépréciations des créances rattachées à des participations	-222 512,27	0,00	NS
Autres immobilisations financières	17 539,85	28 024,34	-37.41
275100 Dépôts	17 539,85	28 024,34	-37.41
Total Immobilisations financières	197 391,86	412 278,03	-52.12
TOTAL Actif immobilisé	228 205 128,46	236 134 931,64	-3.36
Avances et acomptes sur commandes	0,00	12 471,62	-100
40910000 AVANCES VERSÉES SUR COMMANDES	0,00	12 471,62	-100
Clients et comptes rattachés	2 798 992,65	2 824 125,50	-0.89
41110000 CLIENTS	4 756,70	0,00	NS
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	2 794 235,95	2 824 125,50	-1.06
Autres créances	11 409 398,34	9 849 855,08	15.83
445620 TVA déductible sur immobilisations	8 354,77	65 576,49	-87.26
445660 TVA déductible sur autres biens et services	6 796,94	1 135,47	498.6
445860 TVA sur factures non parvenues	5 647,72	0,00	NS
445870 TVA sur factures à établir	0,00	21 134,73	-100
451150 Compte courant groupe - SC George V 301	18 078,06	18 078,06	
451170 Compte courant groupe - Hotel 30 AGV SAS	2 436 810,12	2 430 420,15	0.26
467120 Débiteurs divers - Dauchez 2	25 915,58	17 124,10	51.34
467200 Etalement avantages accordés aux locataires	8 903 280,13	7 296 386,08	22.02
467370 Notaire C&C BOUHIN	4 515,02	0,00	NS
Total Créances	14 208 390,99	12 673 980,58	12.11
Instruments de trésorerie	24 849,07	0,00	NS
520000 Instruments financiers à terme	24 849,07	0,00	NS
Disponibilités	2 016 177,92	2 430 876,27	-17.06
512020 Banque Populaire - 21215981236	338 679,75	388 821,25	-12.9
512030 Banque Populaire - 22218101359	1 677 498,17	2 042 055,02	-17.85
Total Divers	2 041 026,99	2 430 876,27	-16.04
Charges constatées d'avance	11 838,16	6 463,73	83.15
486000 Charges constatées d'avance	11 838,16	6 463,73	83.15
Total Actif circulant	16 261 256,14	15 123 792,20	7.52
Frais d'émission d'emprunts à étaler	827 385,91	1 057 845,00	-21.79
481600 Frais d'émission des emprunts - CAIXA BANK	827 385,91	1 057 845,00	-21.79
TOTAL ACTIF	245 293 770,51	252 316 568,84	-2.78

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Bilan Passif	31/12/2024	31/12/2023	%
Capital	177 001 000,00	170 001 000,00	4.12
101300 Capital souscrit-appelé, versé	177 001 000,00	170 001 000,00	4.12
Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000,00	0,00	NS
104100 Primes d'émission	63 000 000,00	0,00	NS
Report à nouveau	-70 714 343,90	-62 282 478,87	-13.54
119000 Report à nouveau (solde débiteur)	-70 714 343,90	-62 282 478,87	-13.54
Résultat de l'exercice	-7 693 373,60	-8 431 865,03	8.76
Résultat de l'exercice	-7 693 373,60	-8 431 865,03	8.76
Capitaux propres	161 593 282,50	99 286 656,10	62.75
Provisions pour risques	1 250 400,00	0,00	NS
151100 Provisions pour litiges	1 250 400,00	0,00	NS
Provisions	1 250 400,00	0,00	NS
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	30 062 550,65	30 097 433,03	-0.12
164240 Emprunts bancaire - CaixaBank Crédit B	29 988 750,00	30 000 000,00	-0.04
168840 Int.courus s/emp.aup.etabl.t.crédit	0,00	97 100,00	-100
168848 ICNE emprunt bancaire - CaixaBank Crédit B	73 800,65	0,00	NS
512100 CITIBANK 00161174001 CALL DEPOSITS	0,00	332,75	-100
512101 CITIBANK 00161174004 FLOATING RATE LOANS	0,00	0,28	-100
Emprunts et dettes financières divers	50 100 063,88	120 026 611,63	-58.26
165000 Dépôts et cautionnements reçus - Boutique ARIJE	127 320,86	121 793,43	4.54
165100 Dépôts et cautionnements reçus Hôtel 30 AGV SAS	2 425 860,00	2 483 599,03	-2.32
165200 Dépôts et cautionnements reçus - Salon des Garçons	12 470,11	0,00	NS
168101 Emprunt 30AGVH1 280521	0,00	22 100 000,00	-100
168110 Emprunt groupe - Hôtel 30 AGV SAS	44 106 897,12	22 006 897,12	100.42
168801 ICNE emprunt groupe - 30AGVH1 280521	2 826 151,66	1 788 703,79	58
16888000 Intérêts courus sur autres emprunts et dettes assimilées	601 364,13	1 525 618,26	-60.58
451171 Compte courant Hôtel 30 AGV SAS - Refinancement CaixaBank	0,00	70 000 000,00	-100
Emprunts et dettes assimilées	80 162 614,53	150 124 044,66	-46.6
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	72 065,22	4 090,41	NS
40110000 FOURNISSEURS	38 178,90	4 090,41	833.38
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	33 886,32	0,00	NS
Dettes fiscales et sociales	245 684,29	148 798,00	65.11
445510 TVA à décaisser	203 075,00	148 667,00	36.6
445710 TVA collectée	4 792,78	0,00	NS
445870 TVA sur factures à établir	37 816,51	0,00	NS
447100 Contribution éco. Territoriale	0,00	131,00	-100
Dettes sur immob. et comptes rattachés	0,00	655 139,91	-100
40410000 FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS	0,00	384 339,83	-100
40470000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - RETENUES DE GARANTIE	0,00	128 322,87	-100
40840000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - FACTURES NON PARVENUES	0,00	142 477,21	-100
Autres dettes	44 022,35	558 091,78	-92.11
41980000 RABAIS, REMISES, RISTOURNES À ACCORDER	44 022,35	516 954,96	-91.48

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Bilan Passif		31/12/2024	31/12/2023	%
467180	DAUCHEZ -Provisions s/depenses	0,00	41 136,82	-100
	Dettes	361 771,86	1 366 120,10	-73.52
Produits constatés d'avance		1 925 701,62	1 539 747,98	25.07
487000	Produits constatés d'avance	1 925 701,62	1 539 747,98	25.07
Dettes et produits constatés d'avance		82 450 088,01	153 029 912,74	-46.12
Total du Passif		245 293 770,51	252 316 568,84	-2.78

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Compte de résultat	31/12/2024	31/12/2023	%
Production vendue (services)	8 550 703,38	7 990 691,60	7.01
706100 Loyers Hôtel - 30 AGV SAS	9 044 668,68	8 508 248,80	6.3
706150 Loyers Boutique - ARIJE	510 171,92	472 076,48	8.07
706160 Loyers - Salon des Garçons	3 463,92	0,00	NS
706200 Refacturation Charges Locatives - Hôtel 30 AGV SAS	143 412,54	429 650,16	-66.62
706250 Refacturation Charges Locatives - ARIJE	20 000,00	26 000,00	-23.08
706260 Refacturation Charges Locatives - Salon des Garçons	500,00	0,00	NS
706261 Rédition des charges - Hôtel 30 AGV SAS	-38 687,99	-361 404,59	89.3
706262 Rédition des charges - ARIJE	32 133,01	-24 604,76	230.6
706263 Rédition des charges - Salon des Garçons	-423,03	0,00	NS
706310 Refacturation Taxe foncière - Hôtel 30 AGV SAS	208 722,94	206 940,65	0.86
706311 Refacturation Taxe foncière - ARIJE	4 810,08	6 173,82	-22.09
706312 Refacturation Taxe foncière - Salon des Garçons	129,98	0,00	NS
706320 Etalement des franchises de loyers accordées	1 606 894,05	2 656 534,56	-39.51
706400 Refacturation Taxe sur les bureaux - Hôtel 30 AGV SAS	0,00	84 874,53	-100
706401 Refacturation Taxe sur les locaux commerciaux - Hôtel 30 AGV SAS	89 011,87	0,00	NS
706500 Refacturation Taxe sur les bureaux - ARIJE	0,00	2 186,76	-100
706501 Refacturation Taxe sur les locaux commerciaux - ARIJE	1 840,16	0,00	NS
706502 Refacturation Taxe sur les locaux commerciaux - Salon des Garçons	54,97	0,00	NS
706700 Refacturation CET - ARIJE	0,00	4,44	-100
709610 Franchise de loyer quittancée - Hôtel 30 AGV SAS	-3 075 999,72	-4 015 989,25	23.41
<i>Chiffre d'affaires net</i>	<i>8 550 703,38</i>	<i>7 990 691,60</i>	<i>7.01</i>
Reprise amort. prov. et transferts de charges	0,00	1 170 616,20	-100
791000 Transfert de charges d'exploitation	0,00	690,00	-100
791100 Transfert de charges d'exploitation - CaixaBank	0,00	1 169 926,20	-100
Autres produits d'exploitation	1,51	3 467,68	-99.96
758000 Produits divers gestion courante	1,51	3 467,68	-99.96
<i>Produits d'exploitation</i>	<i>8 550 704,89</i>	<i>9 164 775,48</i>	<i>-6.7</i>
Autres achats et charges externes	966 387,23	2 628 742,53	-63.24
606100 Electricité	108,00	108,00	
606400 Achats fournitures administratives	0,00	506,19	-100
613200 Locations immobilières	56 093,35	6 864,64	717.13
613510 Locations mobilières	216,69	378,06	-42.68
614100 Charges locatives - Refacturables	126 518,17	-21 199,05	696.81
614200 Charges locatives - Non Refacturables	25 717,13	0,00	NS
615210 Entretien et réparations sur biens immobiliers - Non Refacturable	63 632,53	30 356,00	109.62
616000 Assurances	-68 463,45	1 249,00	NS
622610 Honoraires - Comptables	35 050,00	26 750,00	31.03
622620 Honoraires - Commissaires aux comptes	50 000,00	15 750,00	217.46
622640 Honoraires - Juridiques	198 295,00	111 056,23	78.55
622650 Honoraires de gestion - Dauchez	12 673,76	25 345,88	-50
622660 Honoraires - Consultants	366 129,77	236 445,23	54.85
622680 Honoraires - Autres	83 360,00	146 842,63	-43.23
622700 Frais d'actes et contentieux	0,00	-2 072,43	100
626100 Frais de télécommunication	6 579,70	6 719,64	-2.08
627201 Commissions sur emprunts CITIBANK	0,00	871 267,13	-100
627202 Commissions sur emprunts CaixaBank	0,00	1 169 926,20	-100
627800 Prestations de services bancaires	9 998,00	1 571,50	536.21
628300 Travaux de gardiennage	478,58	877,68	-45.47
Impôts, taxes et versements assimilés	304 986,20	303 142,00	0.61
635110 Contribution économique territoriale	406,00	2 836,00	-85.68
635120 Taxes foncières - Refacturable	213 663,00	211 704,00	0.93
635121 Taxes foncières - Non Refacturable	10,20	0,00	NS
635130 Taxe sur les bureaux	0,00	88 602,00	-100
635132 Taxe sur les locaux commerciaux	90 907,00	0,00	NS

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (Bilan)

Compte de résultat	31/12/2024	31/12/2023	%
Dot. amort. sur immobilisations	9 149 760,61	8 866 432,94	3.2
681120 Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles	8 919 301,52	8 754 351,74	1.88
681200 Dotations aux charges à répartir - CaixaBank	230 459,09	112 081,20	105.62
Autres charges d'exploitation	3,59	1,97	82.23
658000 Charges diverses gestion courante	3,59	1,97	82.23
<i>Charges d'exploitation</i>	<i>10 421 137,63</i>	<i>11 798 319,44</i>	<i>-11.67</i>
<i>Résultat d'exploitation</i>	<i>-1 870 432,74</i>	<i>-2 633 543,96</i>	<i>28.98</i>
Produits financiers de participation	18 111,59	11 952,68	51.53
761101 Intérêts prêt groupe - SCI George V 301	10 524,57	7 439,33	41.47
761102 Intérêts prêt groupe - SCI George V 301 lot 209	7 587,02	4 513,35	68.1
Autres intérêts et produits assimilés	333,03	0,00	NS
768000 Autres produits financiers	333,03	0,00	NS
<i>Produits financiers</i>	<i>18 444,62</i>	<i>11 952,68</i>	<i>54.31</i>
Dotations financières amort. prov.	222 513,27	0,00	NS
686620 Dotations pour dépréciations des immobilisations financières	222 513,27	0,00	NS
Intérêts et charges assimilées	4 406 651,69	5 810 273,75	-24.16
661110 Intérêts emprunt groupe - Hotel 30 AGV SAS	1 945 745,87	818 221,00	137.8
661125 Intérêts emprunts CITIBANK 00002161174001	0,00	3 161 619,92	-100
661127 Intérêts emprunts bancaires - CaixaBank Crédit B	1 407 207,02	696 260,83	102.11
661801 Intérêts emprunt groupe - 30AGVH1 280521	1 037 447,87	1 134 172,00	-8.53
668100 Etalement Prime de CAP	16 250,93	0,00	NS
<i>Charges financières</i>	<i>4 629 164,96</i>	<i>5 810 273,75</i>	<i>-20.33</i>
<i>Résultat financier</i>	<i>-4 610 720,34</i>	<i>-5 798 321,07</i>	<i>20.48</i>
Résultat courant	-6 481 153,08	-8 431 865,03	23.13
Produits exceptionnels op. gestion	38 179,48	0,00	NS
771100 Débits et pénalités perçus	38 179,48	0,00	NS
<i>Produits exceptionnels</i>	<i>38 179,48</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Dotations exceptionnelles amort. prov.	1 250 400,00	0,00	NS
687500 Dotations aux provisions exceptionnelles	1 250 400,00	0,00	NS
<i>Charges exceptionnelles</i>	<i>1 250 400,00</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Résultat exceptionnel	-1 212 220,52	0,00	NS
Bénéfice ou perte	-7 693 373,60	-8 431 865,03	8.76

SCI 30 AGV

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	3
2	Principes, règles et méthodes comptables	5
2.1	Immobilisations corporelles	6
2.2	Titres immobilisés	8
2.3	Actifs d'exploitation	9
2.4	Passif	9
2.5	Compte de résultat	9
3	Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat	12
3.1	Actif immobilisé	12
3.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	12
3.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	14
3.1.3	Dépréciations de l'actif immobilisé	15
3.1.4	Informations relatives aux filiales et participations	15
3.2	Actif circulant	16
3.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	16
3.2.2	Produits à recevoir	17
3.2.3	Charges constatées d'avance	18
3.3	Capitaux propres	19
3.3.1	Capital social	19
3.3.2	Variation des capitaux propres	19
3.4	Passifs et provisions	20
3.4.1	Provisions	20
3.5	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	23
3.6	Compte de résultat	25
3.6.1	Ventilation du chiffre d'affaires	25
3.6.2	Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits	25
3.6.3	Charges et produits exceptionnels	25
4	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	26
4.1	Engagements financiers donnés et reçus	26

4.1.1	Engagements financiers donnés	26
4.1.2	Engagements financiers reçus	26
5	Événements postérieurs à la clôture	27

1 Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

En date du 4 septembre 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social par compensation de créances d'un montant nominal de sept millions (7.000.000) euros, pour le porter de cent soixante-dix millions et mille (170.001.000) euros, à cent soixante-dix-sept millions et mille (177.001.000) euros, par l'émission de sept cent mille (700.000) parts sociales nouvelles de dix (10) euros de valeur nominale chacune.

Cette augmentation de capital de sept millions (7.000.000) euros a été accompagnée d'une prime d'émission de quatre-vingt-dix (90) euros par part sociale émise, soit une prime d'émission totale de soixante-trois millions (63.000.000) euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est d'un montant de 177.001.000 euros divisé en 17.700.100 parts sociales de nominal 10 euros.

Acquisition d'un parking

Au cours de l'exercice écoulé, la société a acquis d'un autre copropriétaire un parking situé 28 bis et 30 avenue George V à Paris pour un prix de 65.000 euros hors frais (66.679,60. Euros frais compris).

Décompte définitif sur les travaux de construction de l'ensemble immobilier

Au cours de l'exercice, l'ensemble des décomptes définitifs avec les fournisseurs engagés dans les travaux de construction de l'ensemble immobilier ont été finalisés avec la signature d'un protocole d'accord définitif avec EQUANS AXIMA pour le lot 10ABC CVC, Plomberie avec le paiement du solde au titre du Décompte Général Définitif au mois d'octobre 2024. Un autre protocole d'accord a été signé courant février avec Italian Lab en qualité d'agenceur du Spa. Enfin, le solde au titre du Décompte Général Définitif avec EQUANS INEO pour le lot 11 (Electricité, domotique) a été réglé en juin 2024. En conclusion, l'ensemble des sommes restant dues au titre des travaux de rénovation et réhabilitation de l'ensemble immobilier en hôtel ont été réglées de manière définitive.

Réalisation de travaux d'amélioration

Au cours de l'exercice, la société a réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation sur l'immeuble situé au 30 avenue George V à Paris pour un montant de 146.130,48 euros TTC notamment dans le cadre du réaménagement du restaurant et l'installation d'un store sur la terrasse, d'ajouts de garde-corps au 9ème étage, de trappes d'accès à la marquise et de grille de protection anti-intrusion.

Litige en cours

Depuis le mois de septembre 2017, Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclamait initialement un dédommagement d'un montant de 4.563.400€ et la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5.000.000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les prétentions de Chateauform'Paris ont été ensuite ramenées à la somme de 4.163.400€ auprès du collège d'experts

En date du 11 juillet 2024, le collège d'experts a rendu son rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1.250.400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	50
Façades, étanchéité	30
Installations générales et techniques	20
Agencements	10

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

2.2 Titres immobilisés

Classement des titres immobilisés

La classification comptable des titres immobilisés est effectuée dans l'une des trois catégories suivantes : participations, titres immobilisés de l'activité de portefeuille et autres titres immobilisés.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont les titres permettant à l'entreprise d'investir tout ou partie de ses actifs dans un portefeuille de titres pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. La société n'exerce alors aucune intervention dans la gestion des entreprises dont les titres sont détenus.

Les autres titres immobilisés sont les titres, autres que les titres de participation, que l'entreprise a l'intention de conserver durablement (c'est-à-dire, qu'elle n'a pas l'intention ou pas la possibilité de revendre). Ils sont représentatifs de parts de capital ou de placement à long terme, obligations par exemple.

Coût d'entrée des participations

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

Dépréciation des participations

À la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

2.3 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

2.4 Passif

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

2.5 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

Ainsi, les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation. Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Honoraires de recommercialisation

Les honoraires de recommercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Postérieurement :

- Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.
- Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices ». En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Impôts sur les bénéfices

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations

de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

Quotes-parts de résultat d'une filiale

Lorsque les associés de la filiale décident la distribution d'un bénéfice, le produit en résultant pour la société est constaté à la date de décision de distribution de la filiale en « Produits financiers de participations ».

Lorsque les associés de la filiale décident d'affecter une perte aux associés, la charge en résultant pour la société est constatée à la date de décision de l'affectation par les associés de la filiale sous la rubrique « Intérêts et charges assimilés ».

Lorsque les résultats de la filiale (bénéfices ou pertes) sont reportés à nouveau par ses associés, aucune quote-part de résultat de la filiale n'est comptabilisée dans les comptes de la société.

Le cas échéant, la société constitue une dépréciation des participations dans le cas où la valeur d'inventaire de sa participation est inférieure à son coût d'acquisition et éventuellement une provision complémentaire, lorsqu'elle est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	104 473 681	39 341	-	104 513 022
	Construction sur sol propre	98 747 566	687 479	-	99 435 045
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencets et am. des constructions	50 765 323	339 467	-	51 104 790
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	248 871	132 959	-	381 830
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	6 033	-	-	6 033
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	5 139	-	5 139
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	254 241 473	1 204 385	-	255 445 858
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	384 254	18 112	-	402 365
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	28 024	17 540	28 024	17 540
	TOTAL IV	412 278	35 651	28 024	419 905
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	254 653 751	1 240 036	28 024	255 865 763

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Les coûts d'emprunt pendant la période de construction inclus dans le coût de revient de l'ensemble immobilier sont d'un montant de 6 356 588 euros.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en janvier 2025. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	7 739 978	3 727 309	-	11 467 287
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	10 765 030	5 182 465	-	15 947 495
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	13 554	9 221	-	22 776
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	256	307	-	563
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		18 518 820	8 919 302	-	27 438 121
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		18 518 820	8 919 302	-	27 438 121

Le cumul des amortissements des coûts d'emprunt au 31 décembre 2024 est d'un montant de 1 157 935 euros.

3.1.3 Dépréciations de l'actif immobilisé

Provisions pour dépréciation	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Incorporelles	-	-	-	-
Corporelles	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Titres de participation	-	1	-	1
Autres immobilisations financières	-	222 512	-	222 512
TOTAL	-	222 513	-	222 513

Les 99 des 100 parts sociales de la société SC George 301 sont entièrement dépréciées.

Le prêt octroyé à SC George 301 est déprécié à hauteur de 222 512 euros, soit la situation nette négative de la filiale attribuable à SCI 30 AGV.

3.1.4 Informations relatives aux filiales et participations

Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Filiales (+ de 50 % capital détenu).	Capital	Quote-part %	Valeurs comptables des titres détenus		CA Hors taxes	Prêts/avances non remboursés
	Rés. et report avant affect.	Dividendes	Brute	Nette	Résultats	Cautions
SC George V 301	1 000	99%	1		5 212	420 442
	(241 467)	-	-	-	(20 351)	-
	Observation :					

3.2 Actif circulant

3.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		402 364	58 945	343 419
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		17 540	17 540	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 798 993	2 798 993	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	20 799	20 799	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		2 454 888	2 454 888	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		8 933 711	30 431	8 903 280
	Charges constatées d'avance		11 838	11 838	-
TOTAL			14 640 133	5 393 434	9 246 699
Prêts Accordés en cours d'exercice				-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice				-	

Les « débiteurs divers » à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

3.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	58 945
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	2 794 236
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	2 853 181

3.2.3 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Loyers	01/01/2025	31/03/2025	11 838		

3.3 Capitaux propres

3.3.1 Capital social

Les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	17 000 099	170 000 990
Augmentation de capital en date du 4 septembre 2024	700 000	7 000 000
.....		
Position en fin d'exercice.....	17 700 099	177 001 000

En date du 4 septembre 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social par compensation de créances d'un montant nominal de sept millions (7.000.000) euros, pour le porter de cent soixante-dix millions et mille (170.001.000) euros, à cent soixante-dix-sept millions et mille (177.001.000) euros, par l'émission de sept cent mille (700.000) parts sociales nouvelles de dix (10) euros de valeur nominale chacune.

Cette augmentation de capital de sept millions (7.000.000) euros a été accompagnée d'une prime d'émission de quatre-vingt-dix (90) euros par part sociale émise, soit une prime d'émission totale de soixante-trois millions (63.000.000) euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est d'un montant de 177.001.000 euros divisé en 17.700.100 parts sociales de nominal 10 euros.

3.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	170 001 000	7 000 000	-	177 001 000
Réserves, primes et écarts	-	63 000 000	-	63 000 000
Report à nouveau	(62 282 479)	(8 431 865)	-	(70 714 344)
Résultat	(8 431 865)	8 431 865	(7 693 374)	(7 693 374)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	99 286 656	70 000 000	(7 693 374)	161 593 283

La perte de l'exercice clos au 31 décembre 2023 pour un montant de 8 431 865 euros a été affectée en report à nouveau.

3.4 Passifs et provisions

3.4.1 Provisions

	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
Rubriques (a)	Provisions au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice (C)
Provisions réglementées	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	1 250 400	-	1 250 400
Provisions pour charges	-	-	-	-
TOTAL	-	1 250 400	-	1 250 400

3.4.1.1 Provisions pour risques et charges

Nature des Provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentation : Dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour litiges	-	1 250 400	-	1 250 400
Provisions pour garanties données aux clients	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Provisions pour impôts (1)	-	-	-	-
Provisions pour renouvellement des immobilisations*	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer*	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	1 250 400	-	1 250 400

Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Elle les met à disposition de sa clientèle aux fins de réceptions, d'évènements, de réunions, d'assemblées générales ou de séminaires.

Elle a pour voisine 30 AGV SCI, propriétaire de locaux situés au 28bis et 30, avenue George V à Paris. Cette dernière a fait entreprendre, en qualité de maître d'ouvrage, des travaux de transformation de l'immeuble existant, à usage de bureaux et commerces, en hôtel et commerces (Hôtel BULGAR11) sur une surface de plancher d'environ 10 990 m².

Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclame la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5 000 000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les experts ont rendu leur rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1 250 400 euros. Châteauform'Paris SAS réclamait 4 563 400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

3.4.1.2 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Quittancement	01/01/2025	31/05/2025	1 925 702		

3.4.1.3 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-3 501 316
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-33 886
RRR à accorder, avoirs à établir	-44 022
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-3 579 225

3.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	30 062 551	175 051	-	29 887 500
Emprunts et dettes financières divers		50 100 064	3 427 516	-	46 672 548
Fournisseurs et comptes rattachés		72 065	72 065	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	245 684	245 684	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		44 022	44 022	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		1 925 702	1 925 702	-	-
TOTAL		82 450 088	5 890 040	-	76 560 048

Emprunts souscrits en cours d'exercice	22 100 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 111 250
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers (DSCR à 110%) et le rapport entre le montant de l'emprunt bancaire et la valeur de son patrimoine (LTV à 55%).

Par ailleurs, l'emprunt bancaire contient, comme cela est usuel, certaines clauses de défaut qui pourraient remettre en cause le plan de remboursement de cet échéancier.

Au 31 décembre 2024, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 2 565 651 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

3.6 Compte de résultat

3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Bureaux			
Commerce	572 681		572 681
Hôtel	7 978 022		7 978 022
Chiffre d'affaires net	8 550 703		8 550 703

3.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	50 000
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	50 000

3.6.3 Charges et produits exceptionnels

Détail du résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice	Charges	Produits
Provision pour litige	1 250 400	
Dédits et pénalités perçus		38 179
TOTAL	1 250 400	38 179

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements financiers donnés et reçus

4.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 30 062 551 euros est garantie notamment par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier à hauteur de 110 millions d'euros.

Contrat de garantie de taux plafond

La société a souscrit un contrat de garantie de taux près d'un établissement financier en vue de plafonner l'euribor 1 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale du contrat en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux plafond	Périodicité
15 000 000	06/01/2024	06/07/2026	4,00 %	Mensuelle

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

4.1.2 Engagements financiers reçus

Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur

L'ensemble du patrimoine de la Société est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

5 Événements postérieurs à la clôture

Néant

30 AGV SCI

Société civile immobilière

23, rue du Roule

75001 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

30 AGV SCI

Société civile immobilière

23, rue du Roule

75001 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de 30 AGV SCI,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la 30 AGV SCI relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 civile immobilière 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 1er janvier 2024 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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 de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'assemblée générale.

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 civile immobilière 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 civile immobilière ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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 civile immobilière.

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 civile immobilière 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.

Paris-La Défense, le 27 juin 2025

Le commissaire aux comptes

Deloitte & Associés



Guillaume CRUNELLE

30 AGV SCI

Comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2024



MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Attestation de présentation des comptes

Madame, Monsieur,

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entité SCI 30 AGV relatifs à l'exercice courant du 01/01/2024 au 31/12/2024 qui se caractérisent par les données suivantes :

• Total du bilan :	245 293 770€
• Chiffre d'affaires :	8 550 703€
• Résultat net comptable :	-7 693 373€

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Toutefois, nous attirerons votre attention sur les points suivants :

- Le contrôle du respect des covenants est assuré par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Le rapport d'évaluation de l'immeuble au 31 décembre 2024 n'a pas été établi par nos soins et nous n'avons effectué aucune diligence sur le rapport qui nous a été transmis. Sur la base de ce rapport, aucune dépréciation n'a été constatée sur l'ensemble immobilier.
- Le coût d'acquisition de l'ensemble immobilier a été réparti à hauteur de 41 % pour le terrain et de 59 % pour la construction. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette ventilation.
- La méthode de répartition de la valeur de la construction par composants est précisée dans l'annexe. Nous n'avons effectué aucune diligence particulière sur cette répartition ou sur la durée de vie des différents composants.
- A défaut d'une étude technique menée par la société immeuble par immeuble, la valeur de la construction a été répartie en quatre composants, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières, le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition. La durée de vie des différents composants a été fixée sur la base de cette même recommandation.

- Aucun plan pluriannuel de gros entretien ne nous a été transmis. En conséquence, aucune provision pour dépenses de gros entretien et de grandes révisions n'a été comptabilisée.
- Le contrôle des couvertures d'assurance est effectué par la société. Nous n'avons effectué aucune diligence sur ce point.
- Nous n'avons pas effectué de diligence sur le cycle revenus/clients, ni sur les refacturations des charges locatives et leur reddition. Nos travaux en la matière se sont limités à la centralisation des éléments transmis par le gestionnaire de l'immeuble.
- La valorisation de la participation SG George V 301 a été obtenue en application de la méthode d'estimation retenue par la société. Une dépréciation de 222 513 euros a été constatée sur les participations et les créances rattachées.

Fait à NEUILLY SUR SEINE

Le 24/04/2025

Pascale Tomelka

Expert-comptable

Comptes annuels



Actif		Au 31/12/2024			Au 31/12/2023
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement Frais de développement Concessions, brevets et droits similaires Fonds commercial (1) Autres immobilisations incorporelles Immobilisations incorporelles en cours Avances et acomptes			
		TOTAL			
	Immobilisations corporelles	Terrains Constructions Inst. techniques, mat. out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes	104 513 021 150 539 834 27 414 782 23 339	104 513 021 123 125 052 364 523 5 138	104 473 680 131 007 880 241 092
		TOTAL	255 445 857	228 007 736	235 722 653
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence Autres participations Créances rattachées à des participations Titres immob. de l'activité de portefeuille Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières	 1 402 364 17 539	 1 179 852 17 539	 1 384 252 28 024
		TOTAL	419 905	197 391	412 278
	Total de l'actif immobilisé		255 865 762	228 205 128	236 134 931
	Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements En cours de production de biens En cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises		
			TOTAL		
		Avances et acomptes versés sur commandes			12 471
		Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé	2 798 992 11 409 398	2 824 125 9 849 855
			TOTAL	14 208 390	12 673 980
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie Disponibilités	24 849 2 016 177	24 849 2 016 177	2 430 876
		TOTAL	2 041 026	2 041 026	2 430 876
Charges constatées d'avance		11 838		11 838	6 463
Total de l'actif circulant		16 261 256		16 261 256	15 123 792
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif		827 385		827 385	1 057 845
TOTAL DE L'ACTIF		272 954 404	27 660 634	245 293 770	252 316 568
Renvois :		(1) Dont droit au bail (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières (3) Dont créances à plus d'un an (brut)		76 485 8 903 280	412 277 7 296 386
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 177 001 000)	177 001 000	170 001 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	63 000 000	
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	-70 714 343	-62 282 478
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	-7 693 373	-8 431 865
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)		
	Situation nette avant répartition	161 593 282	99 286 656
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		161 593 282	99 286 656
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques	1 250 400	
	Provisions pour charges		
Total		1 250 400	
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	30 062 550	30 097 433
	Emprunts et dettes financières divers (3)	50 100 063	120 026 611
	Total	80 162 614	150 124 044
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	72 065	4 090
	Dettes fiscales et sociales	245 684	148 798
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		655 139
TOTAL DU PASSIF	Autres dettes	44 022	558 091
	Instruments de trésorerie		
Total		361 771	1 366 120
Produits constatés d'avance		1 925 701	1 539 747
Total des dettes et des produits constatés d'avance		82 450 088	153 029 912
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		245 293 770	252 316 568
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	76 560 048	124 601 039
	à moins d'un an	5 890 039	28 428 873
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques			333
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	8 550 703		8 550 703	7 990 691
	Chiffre d'affaires net	8 550 703		8 550 703	7 990 691
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				1 170 616
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			1	3 467
	Autres produits				
	Total			8 550 704	9 164 775
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Charges d'exploitation (2)	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			966 387	2 628 742
	Impôts, taxes et versements assimilés			304 986	303 142
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation			9 149 760	8 866 432
	• sur immobilisations				
Charges d'exploitation (2)	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	Amortissements				
	provisions				
	Autres charges			3	1
	Total			10 421 137	11 798 319
	Résultat d'exploitation	A		-1 870 432	-2 633 543
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			18 111	11 952
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			333	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			18 444	11 952
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions			222 513	
	Intérêts et charges assimilées (5)			4 406 651	5 810 273
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			4 629 164	5 810 273
	Résultat financier	D		-4 610 720	-5 798 321
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-6 481 153	-8 431 865

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	38 179	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	38 179	
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 250 400	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	1 250 400	
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-7 693 373	-8 431 865
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	18 111	11 952
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	2 983 193	1 952 393

SCI 30 AGV

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2024

1 Faits caractéristiques de l'exercice

Augmentation de capital

En date du 4 septembre 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social par compensation de créances d'un montant nominal de sept millions (7.000.000) euros, pour le porter de cent soixante-dix millions et mille (170.001.000) euros, à cent soixante-dix-sept millions et mille (177.001.000) euros, par l'émission de sept cent mille (700.000) parts sociales nouvelles de dix (10) euros de valeur nominale chacune.

Cette augmentation de capital de sept millions (7.000.000) euros a été accompagnée d'une prime d'émission de quatre-vingt-dix (90) euros par part sociale émise, soit une prime d'émission totale de soixante-trois millions (63.000.000) euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est d'un montant de 177.001.000 euros divisé en 17.700.100 parts sociales de nominal 10 euros.

Acquisition d'un parking

Au cours de l'exercice écoulé, la société a acquis d'un autre copropriétaire un parking situé 28 bis et 30 avenue George V à Paris pour un prix de 65.000 euros hors frais (66.679,60. Euros frais compris).

Décompte définitif sur les travaux de construction de l'ensemble immobilier

Au cours de l'exercice, l'ensemble des décomptes définitifs avec les fournisseurs engagés dans les travaux de construction de l'ensemble immobilier ont été finalisés avec la signature d'un protocole d'accord définitif avec EQUANS AXIMA pour le lot 10ABC CVC, Plomberie avec le paiement du solde au titre du Décompte Général Définitif au mois d'octobre 2024. Un autre protocole d'accord a été signé courant février avec Italian Lab en qualité d'agenceur du Spa. Enfin, le solde au titre du Décompte Général Définitif avec EQUANS INEO pour le lot 11 (Electricité, domotique) a été réglé en juin 2024. En conclusion, l'ensemble des sommes restant dues au titre des travaux de rénovation et réhabilitation de l'ensemble immobilier en hôtel ont été réglées de manière définitive.

Réalisation de travaux d'amélioration

Au cours de l'exercice, la société a réalisé des travaux d'amélioration et de rénovation sur l'immeuble situé au 30 avenue George V à Paris pour un montant de 146.130,48 euros TTC notamment dans le cadre du réaménagement du restaurant et l'installation d'un store sur la terrasse, d'ajouts de garde-corps au 9ème étage, de trappes d'accès à la marquise et de grille de protection anti-intrusion.

Litige en cours

Depuis le mois de septembre 2017, Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclamait initialement un dédommagement d'un montant de 4.563.400€ et la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5.000.000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les prétentions de Chateauform'Paris ont été ensuite ramenées à la somme de 4.163.400€ auprès du collège d'experts

En date du 11 juillet 2024, le collège d'experts a rendu son rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1.250.400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03.

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France.

Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2914-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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.

Seules sont exprimées les informations significatives.

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

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs. En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés et à leur coût de production pour les immeubles construits ou restructurés.

Le **coût d'acquisition** des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Le coût de production des immobilisations comprend notamment le coût lié à l'achat et l'aménagement du terrain, les coûts de gestion du projet, les coûts de démolition et indemnités d'éviction, les travaux et études techniques, ainsi que l'ensemble des coûts de construction.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Les travaux immobiliers sont comptabilisés en fonction de leur avancement. Le montant des engagements financiers résiduels, entendu comme le reste à financer jusqu'au parfait achèvement, constitue un engagement hors bilan.

Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les quatre composants retenus, conformément à la recommandation de la Fédération des Société Immobilières et Foncières ont été le gros œuvre, l'étanchéité façade, les équipements techniques et les aménagements finition.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

Durée d'amortissement

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Composants	Nombre d'années
Gros œuvre	50
Façades, étanchéité	30
Installations générales et techniques	20
Agencements	10

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation.

Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie. La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

2.2 Titres immobilisés

Classement des titres immobilisés

La classification comptable des titres immobilisés est effectuée dans l'une des trois catégories suivantes : participations, titres immobilisés de l'activité de portefeuille et autres titres immobilisés.

Les participations sont les titres dont la possession durable est estimée utile à l'activité de l'entreprise, notamment parce qu'elle permet d'exercer une influence sur la société émettrice des titres ou d'en assurer le contrôle.

Les titres immobilisés de l'activité de portefeuille sont les titres permettant à l'entreprise d'investir tout ou partie de ses actifs dans un portefeuille de titres pour en retirer, à plus ou moins longue échéance, une rentabilité satisfaisante. La société n'exerce alors aucune intervention dans la gestion des entreprises dont les titres sont détenus.

Les autres titres immobilisés sont les titres, autres que les titres de participation, que l'entreprise a l'intention de conserver durablement (c'est-à-dire, qu'elle n'a pas l'intention ou pas la possibilité de revendre). Ils sont représentatifs de parts de capital ou de placement à long terme, obligations par exemple.

Coût d'entrée des participations

Les participations figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Le coût d'acquisition des titres comprend leur prix d'achat et les coûts directement attribuables à l'acquisition.

Dépréciation des participations

À la clôture de l'exercice, la société compare la valeur d'inventaire des titres à leur coût d'entrée. La valeur d'inventaire des participations correspond à leur valeur d'utilité, représentant ce que la société accepterait de décaisser pour obtenir cette participation si elle avait à l'acquérir.

Pour procéder à l'estimation des titres, la société utilise une méthode qui repose sur l'évaluation du patrimoine des filiales.

La société détermine le montant de l'actif net réévalué de chaque filiale. Cette méthode tient compte de l'évaluation des ensembles immobiliers détenus par la filiale à la date de clôture de l'exercice.

Après avoir comparé la valeur d'utilité à la valeur nette comptable, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes. Les moins-values latentes font l'objet de dépréciations, sans compensation avec les plus-values latentes.

Toutefois, la société tient compte des perspectives d'évolution des filiales (temporairement ou structurellement déficitaires) afin de s'assurer du bien-fondé des dépréciations.

2.3 Actifs d'exploitation

Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsque qu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

2.4 Passif

Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leurs règlements avant échéance sont constatés en « Autres dettes ».

Opérations en devises

Les charges et les produits en devises sont enregistrés pour leur contre-valeur à la date de l'opération. Les dettes, créances et disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur à la clôture de l'exercice.

L'écart de conversion qui résulte de l'actualisation des dettes et créances en devises est inscrit en comptes de régularisation, à l'actif s'il s'agit d'une perte latente et au passif s'il s'agit d'un profit latent.

Les pertes latentes de change non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

2.5 Compte de résultat

Reconnaissance des revenus

Les conséquences financières des dispositions prises dans les contrats de bail sont étalées de façon linéaire sur la période la plus courte entre la durée du bail et la durée à l'issue de laquelle le locataire peut dénoncer le bail sans conséquences financières significatives pour lui.

Ainsi, les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation. Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en charges à payer ou en produits à recevoir à la clôture de l'exercice.

Honoraires de recommercialisation

Les honoraires de recommercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations sont incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

Postérieurement :

- Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice.
- Les commissions et les frais bancaires de mise en place d'emprunts bancaires ou obligataires sont étalés sur la durée de ces emprunts, par mesure de simplification, de façon linéaire. La quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place non encore constatée en résultat figure au bilan sous la rubrique « Charges à répartir sur plusieurs exercices ». En cas de remboursement anticipé des emprunts, la quote-part des commissions et des frais bancaires de mise en place afférant à ce remboursement et non encore amortie est constatée en charges de l'exercice.

Impôts sur les bénéfices

La société n'a pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés.

Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but exclusif la couverture des risques de taux d'intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrats de garantie de taux plafond (Cap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt plafond.

Le montant nominal de ces instruments n'est pas constaté dans les états financiers lors de leur conclusion mais constitue des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations

de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

La prime versée à la conclusion du contrat est rapportée au résultat sur la durée du contrat, par mesure de simplification, de façon linéaire.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat de cap sont comptabilisés sur la base du taux le plus bas entre celui du contrat d'emprunt et celui du Cap. Les éventuels gains encaissés sont rapportés au résultat en même temps que les intérêts d'emprunt couverts.

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

Quotes-parts de résultat d'une filiale

Lorsque les associés de la filiale décident la distribution d'un bénéfice, le produit en résultant pour la société est constaté à la date de décision de distribution de la filiale en « Produits financiers de participations ».

Lorsque les associés de la filiale décident d'affecter une perte aux associés, la charge en résultant pour la société est constatée à la date de décision de l'affectation par les associés de la filiale sous la rubrique « Intérêts et charges assimilés ».

Lorsque les résultats de la filiale (bénéfices ou pertes) sont reportés à nouveau par ses associés, aucune quote-part de résultat de la filiale n'est comptabilisée dans les comptes de la société.

Le cas échéant, la société constitue une dépréciation des participations dans le cas où la valeur d'inventaire de sa participation est inférieure à son coût d'acquisition et éventuellement une provision complémentaire, lorsqu'elle est tenue de supporter les pertes au-delà du montant de sa participation.

3 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	104 473 681	39 341	-	104 513 022
	Construction sur sol propre	98 747 566	687 479	-	99 435 045
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencets et am. des constructions	50 765 323	339 467	-	51 104 790
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	248 871	132 959	-	381 830
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	6 033	-	-	6 033
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	5 139	-	5 139
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	254 241 473	1 204 385	-	255 445 858
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	384 254	18 112	-	402 365
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	28 024	17 540	28 024	17 540
	TOTAL IV	412 278	35 651	28 024	419 905
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	254 653 751	1 240 036	28 024	255 865 763

Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition sont rattachés au coût d'acquisition.

Les coûts d'emprunt pendant la période de construction inclus dans le coût de revient de l'ensemble immobilier sont d'un montant de 6 356 588 euros.

Une valorisation de l'ensemble immobilier, par un évaluateur indépendant, a été effectuée en janvier 2025. Il ressort de cette évaluation que la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est supérieure à la valeur nette comptable. Par conséquent, aucune dépréciation n'a été constatée.

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	7 739 978	3 727 309	-	11 467 287
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	10 765 030	5 182 465	-	15 947 495
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	13 554	9 221	-	22 776
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	256	307	-	563
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		18 518 820	8 919 302	-	27 438 121
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		18 518 820	8 919 302	-	27 438 121

Le cumul des amortissements des coûts d'emprunt au 31 décembre 2024 est d'un montant de 1 157 935 euros.

3.1.3 Dépréciations de l'actif immobilisé

Provisions pour dépréciation	Montant au début de l'exercice	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions : Reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Incorporelles	-	-	-	-
Corporelles	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
Titres de participation	-	1	-	1
Autres immobilisations financières	-	222 512	-	222 512
TOTAL	-	222 513	-	222 513

Les 99 des 100 parts sociales de la société SC George 301 sont entièrement dépréciées.

Le prêt octroyé à SC George 301 est déprécié à hauteur de 222 512 euros, soit la situation nette négative de la filiale attribuable à SCI 30 AGV.

3.1.4 Informations relatives aux filiales et participations

Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Filiales (+ de 50 % capital détenu).	Capital	Quote-part %	Valeurs comptables des titres détenus		CA Hors taxes	Prêts/avances non remboursés
	Rés. et report avant affect.	Dividendes	Brute	Nette	Résultats	Cautions
SC George V 301	1 000	99%	1		5 212	420 442
	(241 467)	-	-	-	(20 351)	-
	Observation :					

3.2 Actif circulant

3.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		402 364	58 945	343 419
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		17 540	17 540	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 798 993	2 798 993	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	20 799	20 799	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		2 454 888	2 454 888	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		8 933 711	30 431	8 903 280
	Charges constatées d'avance		11 838	11 838	-
TOTAL			14 640 133	5 393 434	9 246 699
Prêts Accordés en cours d'exercice				-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice				-	

Les « débiteurs divers » à plus d'un an correspondent aux franchises de loyer restant à étaler.

3.2.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	58 945
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	2 794 236
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	2 853 181

3.2.3 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Loyers	01/01/2025	31/03/2025	11 838		

3.3 Capitaux propres

3.3.1 Capital social

Les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	17 000 099	170 000 990
Augmentation de capital en date du 4 septembre 2024	700 000	7 000 000
.....		
Position en fin d'exercice.....	17 700 099	177 001 000

En date du 4 septembre 2024, les associés ont décidé d'augmenter le capital social par compensation de créances d'un montant nominal de sept millions (7.000.000) euros, pour le porter de cent soixante-dix millions et mille (170.001.000) euros, à cent soixante-dix-sept millions et mille (177.001.000) euros, par l'émission de sept cent mille (700.000) parts sociales nouvelles de dix (10) euros de valeur nominale chacune.

Cette augmentation de capital de sept millions (7.000.000) euros a été accompagnée d'une prime d'émission de quatre-vingt-dix (90) euros par part sociale émise, soit une prime d'émission totale de soixante-trois millions (63.000.000) euros.

A l'issue de cette opération, le capital social est d'un montant de 177.001.000 euros divisé en 17.700.100 parts sociales de nominal 10 euros.

3.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	170 001 000	7 000 000	-	177 001 000
Réserves, primes et écarts	-	63 000 000	-	63 000 000
Report à nouveau	(62 282 479)	(8 431 865)	-	(70 714 344)
Résultat	(8 431 865)	8 431 865	(7 693 374)	(7 693 374)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	99 286 656	70 000 000	(7 693 374)	161 593 283

La perte de l'exercice clos au 31 décembre 2023 pour un montant de 8 431 865 euros a été affectée en report à nouveau.

3.4 Passifs et provisions

3.4.1 Provisions

	Situations et mouvements (b)			
	A	B	C	D
Rubriques (a)	Provisions au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice (C)
Provisions réglementées	-	-	-	-
Provisions pour risques	-	1 250 400	-	1 250 400
Provisions pour charges	-	-	-	-
TOTAL	-	1 250 400	-	1 250 400

3.4.1.1 Provisions pour risques et charges

Nature des Provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentation : Dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour litiges	-	1 250 400	-	1 250 400
Provisions pour garanties données aux clients	-	-	-	-
Provisions pour pertes sur marchés à terme	-	-	-	-
Provisions pour amendes et pénalités	-	-	-	-
Provisions pour pertes de change	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Provisions pour impôts (1)	-	-	-	-
Provisions pour renouvellement des immobilisations*	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer*	-	-	-	-
Autres provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	1 250 400	-	1 250 400

Châteauform'Paris SASU exploite les locaux situés au 28 avenue George V à Paris, comprenant notamment un amphithéâtre. Elle les met à disposition de sa clientèle aux fins de réceptions, d'évènements, de réunions, d'assemblées générales ou de séminaires.

Elle a pour voisine 30 AGV SCI, propriétaire de locaux situés au 28bis et 30, avenue George V à Paris. Cette dernière a fait entreprendre, en qualité de maître d'ouvrage, des travaux de transformation de l'immeuble existant, à usage de bureaux et commerces, en hôtel et commerces (Hôtel BULGAR11) sur une surface de plancher d'environ 10 990 m².

Invoquant l'existence de troubles excédant les inconvénients normaux de voisinage, Châteauform'Paris SASU a assigné 30 AGV SCI en date du 4 mars 2019. Elle a saisi le Juge de la mise en état le 25 avril 2019. Elle réclame la nomination d'un collège d'experts, outre l'octroi d'une provision de 5 000 000 € en dédommagement des préjudices subis.

Le Tribunal Judiciaire de Paris a nommé un collège d'experts pour effectuer cette expertise en référé par ordonnance prononcée le 15 novembre 2019. Les experts ont rendu leur rapport qui chiffre le montant du préjudice à 1 250 400 euros. Châteauform'Paris SAS réclamait 4 563 400 euros.

Une provision pour litige d'un montant de 1 250 400 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel dans les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

3.4.1.2 Produits constatés d'avance

Libellé	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
Quittancement	01/01/2025	31/05/2025	1 925 702		

3.4.1.3 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-3 501 316
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	-33 886
RRR à accorder, avoirs à établir	-44 022
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	-3 579 225

3.5 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (i) à (iv)	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	30 062 551	175 051	-	29 887 500
Emprunts et dettes financières divers		50 100 064	3 427 516	-	46 672 548
Fournisseurs et comptes rattachés		72 065	72 065	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	245 684	245 684	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		44 022	44 022	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		1 925 702	1 925 702	-	-
TOTAL		82 450 088	5 890 040	-	76 560 048

Emprunts souscrits en cours d'exercice	22 100 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	22 111 250
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers (DSCR à 110%) et le rapport entre le montant de l'emprunt bancaire et la valeur de son patrimoine (LTV à 55%).

Par ailleurs, l'emprunt bancaire contient, comme cela est usuel, certaines clauses de défaut qui pourraient remettre en cause le plan de remboursement de cet échéancier.

Au 31 décembre 2024, la nature des sûretés réelles données en garantie des dettes figurent dans la partie « Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan ».

Les dépôts de garantie versés par les locataires figurant dans le poste « emprunts et dettes financières diverses », soit 2 565 651 euros, ont été considérés comme les dettes à plus de 5 ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

3.6 Compte de résultat

3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Bureaux			
Commerce	572 681		572 681
Hôtel	7 978 022		7 978 022
Chiffre d'affaires net	8 550 703		8 550 703

3.6.2 Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	50 000
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	50 000

3.6.3 Charges et produits exceptionnels

Détail du résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice	Charges	Produits
Provision pour litige	1 250 400	
Dédits et pénalités perçus		38 179
TOTAL	1 250 400	38 179

4 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

4.1 Engagements financiers donnés et reçus

4.1.1 Engagements financiers donnés

Dettes garanties par des suretés réelles

La dette bancaire figurant sous la rubrique "Emprunt et dettes auprès des établissements de crédit" pour 30 062 551 euros est garantie notamment par l'inscription d'une hypothèque conventionnelle sur l'ensemble immobilier à hauteur de 110 millions d'euros.

Contrat de garantie de taux plafond

La société a souscrit un contrat de garantie de taux près d'un établissement financier en vue de plafonner l'euribor 1 mois, contre un taux fixe déterminé lors de la signature du contrat. Le tableau suivant résume le contrat souscrit :

Valeur nominale du contrat en euros	Date d'ouverture	Date d'échéance	Taux plafond	Périodicité
15 000 000	06/01/2024	06/07/2026	4,00 %	Mensuelle

Le contrat de Cap souscrit par 30 AGV SCI est un contrat de couverture de taux concernant l'emprunt bancaire auprès de CaixaBank.

4.1.2 Engagements financiers reçus

Description générale des principales dispositions et engagements qui résultent des contrats de location du bailleur

L'ensemble du patrimoine de la Société est localisé en France et se trouve régi par le droit français. Dans le cadre des activités commerciales, ce sont les articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce qui s'appliquent. La durée du bail ne peut être inférieure à neuf ans, le preneur seul pouvant résilier à chaque échéance triennale moyennant un préavis de six mois. Les parties peuvent cependant déroger contractuellement à cette disposition de résiliation triennale.

Le loyer est habituellement perçu trimestriellement, terme d'avance, et est indexé annuellement et en totalité sur l'indice INSEE du coût de la construction. Le loyer peut être progressif ou constant et peut comporter des franchises ou des paliers mais est en tout état de cause déterminé dès la signature du bail et pour sa durée. L'ensemble des charges, y compris impôts fonciers et taxe sur les bureaux, est généralement mis à la charge du preneur, sauf disposition contraire du bail.

5 Événements postérieurs à la clôture

Néant