

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

SCI 10 SOLFERINO

DocuSigned by:

1D65E3BB2D3E4C0...

28-32 avenue Victor Hugo
75110 PARIS

APE : 6820B
Siret : 81505337600027

Expertise comptable • Audit • Conseil • Membre ATH

50, RUE DE PICPUS - 75012 PARIS
Tél : +33 1 43 43 90 00 - Fax : +33 1 43 44 92 65
Email : bm12@berdugometoudi.fr
www.berdugometoudi.fr

98, AVENUE DE VILLIERS - 75017 PARIS
Tél : +33 1 40 72 54 10 - Fax : +33 1 40 72 60 95
Email : bm17@berdugometoudi.fr

BERDUGO METOUDI & PARTENAIRES

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 2 072 229 EUROS - RCS PARIS B 439 067 281
INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE

BMP

Sommaire

Attestation d'Expert Comptable	1
COMPTES ANNUELS	
BILAN ACTIF	2
BILAN PASSIF	3
COMPTE DE RESULTAT	4
COMPTE DE RESULTAT	5
REGLES ET METHODES COMPTABLES	6
NOTES SUR LE BILAN	7
AUTRES INFORMATIONS	11

Attestation d'Expert Comptable

MISSION DE PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Conformément à nos accords, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SCI 10 SOLFERINO relatifs à l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 10 pages, se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	43 068 570
Chiffre d'affaires	
Résultat net comptable (Bénéfice)	42 229 170

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle du Conseil Supérieur de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation des 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.

Fait à PARIS
Le 07/05/2024

THIVIND Eric
Expert-Comptable

BILAN ACTIF

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours				84 420 097
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	16 191		16 191	19 384
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	16 191		16 191	84 439 482
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				97 612
Autres créances	42 511 909		42 511 909	39 398 593
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	540 470		540 470	2 149 874
Charges constatées d'avance (3)				1 415
TOTAL ACTIF CIRCULANT	43 052 379		43 052 379	41 647 494
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	43 068 570		43 068 570	126 086 976
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)			40 573 995	38 993 829

BILAN PASSIF

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-33 256	-33 256
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	42 229 170	1 939 834
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	42 196 915	1 907 578
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	9 797	19 212
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 603	705 046
Dettes fiscales et sociales		21 205
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	629 256	870 916
Autres dettes		
Produits constatés d'avance		122 563 019
TOTAL DETTES	871 656	124 179 398
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	43 068 570	126 086 976
(1) Dont à plus d'un an (a)	9 797	19 212
(1) Dont à moins d'un an (a)	861 859	124 160 186
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)		
Production vendue (services)		
Chiffre d'affaires net		
<i>Dont à l'exportation</i>		
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges		
Autres produits	1	2
Total I	1	2
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements		
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	73 522	243 697
Impôts, taxes et versements assimilés	435	
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements		
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	1 239	-1
Total II	75 195	243 696
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-75 194	-243 694
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)	1 741 632	1 598 328
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	1 741 632	1 598 328
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI		
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	1 741 632	1 598 328
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	1 666 438	1 354 634

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Autres produits except. de gestion	29 400	
Produits des exercices antérieurs		589 416
	29 400	589 416
Sur opérations en capital		
Prod cessions actifs - immo corp	125 874 861	
	125 874 861	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	125 904 261	589 416
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Charges sur exercices antérieurs	59 046	4 216
	59 046	4 216
Sur opérations en capital		
Vnc actifs cédés - immo corporelles	85 282 482	
	85 282 482	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	85 341 528	4 216
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	40 562 733	585 200
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	127 645 894	2 187 746
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	85 416 724	247 912
BENEFICE OU PERTE	42 229 170	1 939 834
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Désignation de la société : SCI 10 SOLFERINO

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 43 068 570 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 42 229 170 euros.

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

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

Règles générales

Les comptes au 31/12/2023 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (articles L123-12 à L123-28), du règlement ANC N° 2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement N° 2016-07 du 26/12/2016 et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

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

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

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

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

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Créances

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

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

NOTES SUR LE BILAN

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	84 420 097	1 140 574	85 560 672	
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	84 420 097	1 140 574	85 560 672	
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	19 384		3 193	16 191
Immobilisations financières	19 384		3 193	16 191
ACTIF IMMOBILISE	84 439 482	1 140 574	85 563 864	16 191

NOTES SUR LE BILAN

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions				
Apports				
Créations				
Réévaluations		1 140 574		1 140 574
Augmentations de l'exercice		1 140 574		1 140 574
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		85 560 672		85 560 672
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			3 193	3 193
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		85 560 672	3 193	85 563 864

NOTES SUR LE BILAN

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 42 528 100 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	16 191		16 191
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	42 511 909	1 937 913	40 573 995
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Total	42 528 100	1 937 913	40 590 187
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Fournisseurs - rrr à obtenir	33 000
Intérêts c/c apsys retail street	1 741 632
Total	1 774 632

NOTES SUR LE BILAN

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 000,00 euros décomposé en 1 000 titres d'une valeur nominale de 1,00 euros.

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 871 656 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*)	9 797		9 797	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 603	232 603		
Dettes fiscales et sociales				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	629 256	629 256		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance				
Total	871 656	861 859	9 797	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice dont :				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	84 853
Frs immobil. - fact. non parvenues	51 033
Total	135 886

AUTRES INFORMATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

Dénomination sociale : FINANCIERE APSYS

Forme : SAS

SIREN : 499677649

Au capital de : 106 278 208 euros

Adresse du siège social :

28-32 Avenue Victor Hugo

10 SOLFERINO

Société en nom collectif au capital de 1.000 euros
Siège social : 28/32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
815 053 376 RCS Paris

(la « **Société** »)

**PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 30 JUIN 2024**

Le 30 juin 2024, à 08H50,

Les associés de la Société se sont réunis à son siège social en assemblée générale ordinaire annuelle sur convocation de la gérance (***l'Assemblée générale***).

Sont présents ou représentés :

- La société Apsys Retail Street (831 986 203 R.C.S. Paris), propriétaire de 999 parts sociales,
- La société EURL BNS (837 682 582 R.C.S. Paris), propriétaire de 1 part sociale,

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales composant le capital social de la Société.

L'Assemblée générale est présidée par Monsieur Ruben Nataf, Directeur Général de la société Apsys Retail Street visée ci-dessus (***le Président***).

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée Générale :

- les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (bilan, compte de résultat et annexe),
- le texte des résolutions proposées,
- le rapport de la gérance,
- les copies des lettres de convocation.

Le Président déclare que les comptes annuels, le rapport de la gérance, le texte des résolutions proposées ainsi que tous les documents nécessaires à l'information des associés ont été mis à la disposition des associés au siège social de la Société.

L'Assemblée Générale lui donne acte de cette déclaration.

Puis le Président rappelle que l'Assemblée générale est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Examen des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- Quitus à la gérance ;
- Affectation du résultat ;
- Pouvoirs.

PREMIERE RESOLUTION
Approbation des comptes annuels

L'Assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la gérance et pris connaissance des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve le rapport de la gérance, l'inventaire et les comptes annuels de l'exercice tels qu'ils lui ont été présentés par la gérance et donne à celle-ci quitus de sa gestion.

Elle prend acte que les comptes annuels de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

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

DEUXIEME RESOLUTION
Affectation du résultat de l'exercice

L'Assemblée générale, conformément aux stipulations de l'article 23 des statuts de la Société, approuve l'affectation du bénéfice de l'exercice de 42.229.170 euros aux comptes courants des associés figurant au bilan de la Société, au prorata de leurs droits dans le capital social de la Société.

Conformément aux dispositions du Code de commerce, il est rappelé qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la Société.

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

TROISIEME RESOLUTION
Délégation de pouvoir en vue d'accomplir les formalités

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes les formalités requises par la loi.

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

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

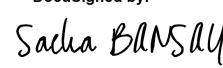
De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les associés.

DocuSigned by:

1D65E3BB2D3E4C0...

APSYS RETAIL STREET

Représentée par Monsieur Ruben Nataf

DocuSigned by:

DF5D5569135348B...

EURL BNS

Représentée par Monsieur Sacha Bansay

10 SOLFERINO
Société en nom collectif au capital de 1.000 euros
Siège social : 28/32 avenue Victor Hugo – 75116 Paris
815 053 376 RCS Paris

(la « Société »)

RAPPORT DE GERANCE
SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et des dispositions du Livre deuxième du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Durant l'exercice social clos le 31 décembre 2023, la Société a constaté le produit de la vente de son actif.

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Aucun fait significatif n'est à signaler depuis la clôture de l'exercice social 2023.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

En application des dispositions de l'article L 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a pas engagé de dépenses en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

PRISES DE PARTICIPATION OU DE CONTROLE DE SOCIETES

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, la Société n'a pris aucune participation et ne s'est assurée le contrôle d'aucune société.

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- ✓ Le résultat d'exploitation est de (75.194) euros contre (243.694) euros au titre de l'exercice précédent ;
- ✓ Le résultat financier est de 1.741.632 euros contre 1.598.328 euros au titre de l'exercice précédent ;
- ✓ Le résultat courant avant impôts est de 1.666.438 euros contre 1.354.634 euros au titre de l'exercice précédent.
- ✓ Le résultat exceptionnel est de 40.562.733 euros contre 585.200 euros au titre de l'exercice précédent.

Au regard de ce qui précède, le résultat de l'exercice s'est soldé par un bénéfice de 42.229.170 euros contre un bénéfice de 1.939.834 euros au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2023, le total du bilan de la Société est de 43.068.570 euros contre 126.086.976 euros au titre de l'exercice précédent.

INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions du Code de commerce, nous allons vous présenter la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels tels qu'ils vous sont présentés et qui font apparaître un bénéfice de 42.229.170 euros.

Nous vous proposons de bien vouloir approuver l'affectation du bénéfice de l'exercice aux comptes courants des associés figurant dans le bilan de la Société, au prorata de leurs droits dans le capital social de la Société.

Conformément à la loi, il est rappelé qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée depuis la création de la société.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes annuels de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

CONCLUSION

Nous espérons que les résolutions qui vous sont proposées recevront votre agrément et que vous voudrez bien donner quitus de sa gestion au gérant, pour l'exercice écoulé.

La gérance

DocuSigned by:

1D65E3BB2D3E4C0...

Apsys Retail Street

Représentée par Monsieur Ruben Nataf