



RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2014 B 24753

Numéro SIREN : 441 272 457

Nom ou dénomination : 7 RUE DU GENERAL FOY

Ce dépôt a été enregistré le 13/10/2017 sous le numéro de dépôt 95838



20170958382016

DATE DEPOT : 13/10/2017

N° DE DEPOT : 95838

N° GESTION : 2014B24753

N° SIREN : 441272457

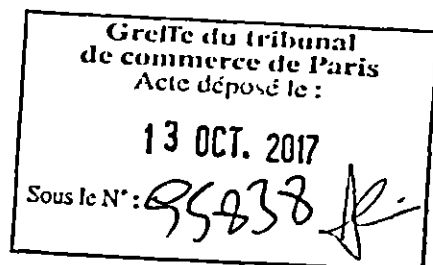
DENOMINATION : 7 RUE DU GENERAL FOY

ADRESSE : 75 bd Haussmann 75008 Paris

MILLESIME : 2016

.

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social: 32 rue des Mathurins – 75008 Paris
RCS Paris n° 441 272 457



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 30 JUIN 2016

La société **TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée **IVG Institutional Funds GmbH**), société de droit allemand dont le siège social est à **THE SQUAIRE 18 – Am Flughafen – 60549 Frankfurt am Main (Allemagne)**, immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro **HRB 91062**, représentée par **Irmgard Linker et Wenzel Hoberg**,

(l'*Associé Unique*),

Associé Unique de la société :

7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé **32 rue des Mathurins – 75008 Paris**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° **441 272 457**,

(la *Société*),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2016 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2016 ;
- **Examen et approbation des comptes et opérations** de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ;
- **Quitus au Président et aux directeurs généraux ;**
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Conventions de l'article L 227-10 du Code de Commerce ;**
- **Constatation du capital souscrit** au 31 décembre 2016 ;
- **Capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social ;**
- **Questions diverses ; et**
- **Pouvoirs en vue des formalités.**

Mme. Irmgard LINKER, Président de la Société, assiste et préside cette réunion.

1
Li. R.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2016 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte de - 937.157 euros .

L'Associé Unique constate également qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique donne quitus au Président et aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique constate également qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique décide d'affecter la totalité de la perte de l'exercice social 2016 s'élevant à - 937.157 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à - 1.802.257 euros.

Conformément à la loi, l'Associé Unique constate qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des trois derniers exercices.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique prend acte que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2016 s'élève à 2.550.000 euros.

CINQUIEME DECISION :

L'Associé Unique constate que, du fait des pertes enregistrées, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social de la Société à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de Commerce (sur renvoi de l'article L. 227-1 du même Code), l'Associé Unique doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître la perte, décider s'il y a lieu ou pas à dissolution anticipée de la Société.

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport du Président, et statuant, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de Commerce (sur renvoi de l'article L. 227-1 du même Code), décide qu'il n'y a pas lieu à dissolution anticipée de la Société, bien que les capitaux propres soient inférieurs à la moitié du capital social.

L'Associé Unique reconnaît que la Société sera tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (soit avant le 31 décembre 2019), de reconstituer ses capitaux propres à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

SIXIEME DECISION :

Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

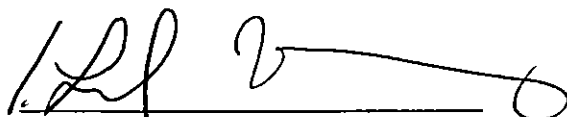
Li-³-L

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

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

Fait à Paris,

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)



TRIUVA

Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Représentée par :

Irmgard Linker et Wenzel Hoberg



Président

Mme. Irmgard LINKER

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social: 32 rue des Mathurins – 75008 Paris
RCS Paris n° 441 272 457

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES
COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016**

Madame Irmgard LINKER, Président de la société 7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est 32 rue des Mathurins – 75008 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 441 272 457 (la « Société »), a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, par la société TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (anciennement dénommée IVG Institutional Funds GmbH), associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'exercice clos au 31 décembre 2016 a eu une durée de douze mois.

A. Situation de la Société au cours de l'exercice et les résultats de cette activité

Il est rappelé que la Société a pour activité principale l'acquisition, la propriété, l'administration, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensemble immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net s'élevant à 48.515 euros contre 330.863 euros lors de l'exercice précédent, soit une diminution de - 85,33 % entre les deux exercices.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 48.668 euros au titre de l'exercice écoulé contre 438.663 euros au titre de l'exercice précédent (- 88,90 %).

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 887.248 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 887.198 euros (+ 0,01 %).

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....406.877 euros
- Impôts, taxes et versements assimilés.....83.419 euros
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....396.952 euros

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation déficitaire de – 838.579 euros contre un résultat d'exploitation déficitaire de - 448.535 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul contre un montant de 2.032 euros lors de l'exercice précédent, et
- des charges financières pour un montant de 98.578 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre 141.611 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de – 98.578 euros contre un résultat financier déficitaire de - 139.579 euros pour l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est déficitaire de – 937.157 euros contre un résultat courant avant impôts déficitaire de - 588.114 euros lors de l'exercice précédent.

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

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 se soldent par une perte de - 937.157 euros contre une perte de - 588.114 euros lors de l'exercice précédent.

B. Fait significatif intervenu en cours d'exercice

La diminution sensible du chiffre d'affaires en 2016 est liée au départ d'un locataire et à des travaux importants de rénovation.

C. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se poursuivre de la même façon.

D. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice au 31 décembre 2016.

E. Progrès réalisés, difficultés rencontrées

Les progrès réalisés sont conformes aux attentes. Aucune difficulté n'a été rencontrée.

F. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses de recherche et de développement

II. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes



d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les méthodes comptables utilisées sont précisées dans l'annexe des comptes.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter la totalité de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'élevant à - 937.157 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à - 1.802.257 euros.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été distribué de dividendes au titre des trois exercices précédents.

V. DETTES FOURNISSEURS VENTILEES PAR ECHEANCE

Toutes les dettes fournisseurs de la Société se répartissent comme suit :

	Solde au bilan des dettes avec une date d'échéance inférieure à 60 jours
Dettes fournisseurs au 31 décembre 2014	8.469 €
Dettes fournisseurs au 31 décembre 2015	20.385 €
Dettes fournisseurs au 31 décembre 2016	0 €

VI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas de filiale.

**VIII. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE
CONTROLE DANS DES SOCIETES AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN
FRANCE**

La Société n'a pris aucune participation significative ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

**IX. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE
COMMERCE)**

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ; information qui a été portée à la connaissance du Commissaire aux comptes.

X. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DECEMBRE 2016

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital social souscrit au 31 décembre 2016 s'élève 2.550.000 euros.

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

• **Le Président**

Depuis le 1er avril 2014, Mme. Irmgard LINKER est Président de la Société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'Associé Unique en date du 1er avril 2014.

• **Les Directeurs Généraux**

Au 1^{er} janvier 2016, la Société avait pour directeur général Monsieur Steffen RICKEN.

Par décision date du 28 janvier 2016, l'Associé Unique a constaté la démission de M. Steffen RICKEN de son mandat de directeur général avec effet au 1er février 2016, et a nommé M. Wenzel HOBERG directeur général pour une durée indéterminée en remplacement.

En conséquence, au 31 décembre 2016, la Société a pour directeur général Monsieur Wenzel HOBERG.

• **Les Commissaires aux Comptes**

Le mandat du commissaire aux comptes titulaire a été renouvelé et le commissaire aux



comptes suppléant a été nommé par décision de l'Associé Unique en date du 30 juin 2013, pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

XII. CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS A LA MOITIE DU CAPITAL SOCIAL

Il est constaté que les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social à l'issue de l'exercice clos au 31 décembre 2016.

Il conviendra en conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 al. 1 du Code de commerce, sur renvoi de l'article L. 227-1 du Code de commerce, de décider s'il y a lieu à dissoudre la Société de manière anticipée.

Nous vous rappelons que, dans le cas où la dissolution anticipée ne serait pas prononcée, la Société doit, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue (soit avant le 31 décembre 2019), avoir reconstitué les capitaux propres à hauteur au moins de la moitié de son capital.

Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.

Fait à Paris,

Le 15 juin 2017



Le Président



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2016)

A l'Associé unique
7 rue du Général Foy SAS
32 rue des Mathurins
75008 Paris

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 7 rue du Général Foy SAS, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 008 483. TVA n° FR 76 672 008 483. Siret 672 008 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

II - Justification de nos appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les règles et méthodes comptables applicables aux immobilisations corporelles sont décrites dans la note a) de l'annexe. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation et leur correcte application.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

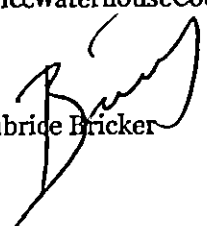
III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 juin 2017

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit


Fabrice Bricker

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)			
		Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé	(0)						
Actif Immobilisé							
Frais d'établissement							
Recherche et développement							
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles							
Terrains		2 988 000		2 988 000	29,72	2 988 000	25,01
Constructions		11 952 003	5 451 012	6 500 991	64,87	3 358 330	28,11
Installations techniques, matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles							
Immobilisations en cours						3 188 356	26,69
Avances & acomptes							
Participations évaluées selon mise en équivalence							
Autres Participations							
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières							
TOTAL (I)		14 940 003	5 451 012	9 488 991	94,39	9 534 686	79,81
Actif circulant							
Matières premières, approvisionnements							
En cours de production de biens							
En cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Avances & acomptes versés sur commandes							
Clients et comptes rattachés		17 428		17 428	0,17		
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs							
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		75 559		75 559	0,75	214 130	1,79
. Autres		470 906		470 906	4,68	1 914 135	16,02
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Instruments de trésorerie							
Disponibilités						283 091	2,37
Charges constatées d'avance							
TOTAL (II)		563 892		563 892	5,81	2 411 356	20,19
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)						
Primes de remboursement des obligations	(IV)						
Ecart de conversion actif	(V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)		15 503 895	5 451 012	10 052 884	100,00	11 946 042	100,00

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 2 550 000)	2 550 000	2 550 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	25,37	21,35
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-865 100	-276 986
	-8,80	-2,31
Résultat de l'exercice	-937 157	-588 114
	-9,31	-4,91
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	747 743	1 684 900
	7,44	14,10
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	8 000 000	8 000 000
. Découverts, concours bancaires	79,58	66,97
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	1 250 398	1 000 000
. Associés	12,44	8,37
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 164 597
Dettes fiscales et sociales		9,75
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		
. Etat, obligations cautionnées		
. Autres impôts, taxes et assimilés		79
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0,00
Autres dettes	54 743	96 466
Instruments de trésorerie	0,54	0,81
Produits constatés d'avance		
TOTAL (IV)	9 305 141	10 261 142
	92,56	85,90
Ecart de conversion passif		
TOTAL PASSIF (I à V)	10 052 884	11 946 042
	100,00	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	48 515		48 515	100,00	330 863	100,00	-282 348	-85,33		
Chiffres d'Affaires Nets	48 515		48 515	100,00	330 863	100,00	-282 348	-85,33		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges					107 800	32,58	-107 800	-100,00		
Autres produits			154	0,32			154	N/S		
Total des produits d'exploitation (I)			48 668	100,32	438 663	132,58	-389 995	-88,90		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements										
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			406 877	838,66	555 234	167,81	-148 357	-28,71		
Impôts, taxes et versements assimilés			83 419	171,94	83 090	25,11	329	0,40		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			396 952	818,20	248 874	75,22	148 078	59,50		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges										
Total des charges d'exploitation (II)			887 248	N/S	887 198	268,15	50	0,01		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-838 579	N/S	-448 535	-135,56	-390 044	-86,95		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés					2 032	0,61	-2 032	-100,00		
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)					2 032	0,61	-2 032	-100,00		
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			98 578	203,19	141 611	42,80	-43 033	-30,38		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			98 578	203,19	141 611	42,80	-43 033	-30,38		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-98 578	-203,18	-139 579	-42,18	41 001	29,37		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-937 157	N/S	-588 114	-177,74	-349 043	-59,34		

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	48 668	100,32	440 695	133,20	-392 027	-88,95
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	985 825	N/S	1 028 809	310,95	-42 984	-4,17
RÉSULTAT NET	-937 157	N/S	-588 114	-177,74	-349 043	-59,34
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2016 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2015 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 10 052 883,51 E.

Le résultat net comptable est une perte de 937 157,04 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis.

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

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

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

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

Les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	119 520	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	5 139 361	35 ans	Linéaire
VRD	119 520	13 ans	Linéaire
Façades	478 080	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	119 520	11 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	1 599 749	10 ans	Linéaire
Ascenseurs	836 640	13 ans	Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 créée par l'art. 5-2 du regl CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

Par ailleurs, la société a comptabilisé de nouvelles acquisitions au cours de l'exercice 2016 suite à une rénovation partielle de l'immeuble. Ces acquisitions ont été décomposées comme ci-dessous :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Gros œuvre	334 618	50 ans	Linéaire
Couverture-étanchéité	76 331	20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	1 677 130	15 ans	Linéaire
IGT chauffage-climatisation	1 299 477	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	152 057	25 ans	Linéaire
Total	3 539 613		

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

b) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

c) Provisions pour risques et charges

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

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Les engagements hors bilan sont constitués de garantie autonome à première demande fournie par la caisse des dépôts et consignation à hauteur de 239.634 euros hors taxes en lieu et place du versement d'un dépôt de garantie.

Engagements donnés

Garanties bancaires.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 14 940 003 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	18 128 359	351 257	3 539 613	14 940 003
Immobilisations financières				
TOTAL	18 128 359	351 257	3 539 613	14 940 003

Amortissements et provisions d'actif = 5 451 012 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	8 593 673	396 952	3 539 613	5 451 012
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	8 593 673	396 952	3 539 613	5 451 012

Etat des créances = 563 892 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	563 892	563 892	
TOTAL	563 892	563 892	

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 307 497 E

Notes sur le bilan passif

Capital social = 2 550 000

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	100	2 550 000
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	100	2 550 000

Provisions = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	Utilisées	Non utilisées	A la clôture
Provisions réglementées					
Provisions pour risques & charges					
TOTAL					

Etat des dettes = 9 305 141 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	8 000 000	0	8 000 000	
Dettes financières diverses	1 250 398	250 398	1 000 000	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales				
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	54 743	54 743		
Produits constatés d'avance				
TOTAL	9 305 141	305 141	9 000 000	

Charges à payer par postes du bilan = 11 210 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	11 210
TOTAL	11 210

Produits constatés d'avance = 0 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies :

- Emprunt: 1.000.000 euros

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 20 300 euros

Produits financiers : 0 euros

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

32, rue des Mathurins

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Certifié Conforme

X

/ L. P.

X

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 988 000		2 988 000	29.72	2 988 000	25.01
Constructions	15 491 818	8 990 825	6 500 991	64.87	3 358 330	28.11
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours					3 188 358	26.69
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	18 479 816	8 990 825	9 488 991	94.39	9 534 686	79.81
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	17 428		17 428	0.17		
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	75 559		75 559	0.73	214 130	1.79
. Autres	470 906		470 906	4.80	1 914 135	16.02
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments de trésorerie						
Disponibilités					283 091	2.37
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	563 892		563 892	5.61	2 411 358	20.19
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	18 043 508	8 990 825	10 052 684	100.00	11 946 042	100.00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 550 000)	2 550 000	25,37	2 550 000	21,35
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-865 100	-8,60	-276 986	-2,31
Résultat de l'exercice	-937 157	-9,31	-568 114	-4,91
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	747 743	7,44	1 884 900	14,10
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	6 000 000	79,58	6 000 000	68,97
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 250 396	12,44	1 000 000	9,37
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			1 164 597	9,75
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			79	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	54 743	0,54	96 466	0,81
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	9 305 141	92,56	10 261 142	85,90
Ecart de conversion passif				
TOTAL PASSIF (I à V)	10 052 884	100,00	11 948 042	100,00

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT		Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%	
Ventes de marchandises									
Production vendue biens									
Production vendue services	48 515		48 515	100,00	330 863	100,00	-282 348	-85,33	
Chiffres d'Affaires Nets	48 515		48 515	100,00	330 863	100,00	-282 348	-85,33	
Production stockée									
Production immobilisée									
Subventions d'exploitation									
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges					107 800	32,58	-107 800	-100,00	
Autres produits			154	0,32			154	N/S	
Total des produits d'exploitation (I)			48 658	100,32	438 663	132,58	-389 995	-88,90	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)									
Variation de stock (marchandises)									
Achats de matières premières et autres approvisionnements									
Variation de stock (matières premières et autres approv.)									
Autres achats et charges externes			408 877	838,86	555 234	167,81	-146 357	-26,71	
Impôts, taxes et versements assimilés			83 419	171,94	83 090	25,11	329	0,40	
Salaires et traitements									
Charges sociales									
Dotations aux amortissements sur immobilisations			398 952	819,20	248 874	75,22	148 078	59,50	
Dotations aux provisions sur immobilisations									
Dotations aux provisions sur actif circulant									
Dotations aux provisions pour risques et charges									
Autres charges									
Total des charges d'exploitation (II)			887 248	N/S	887 198	268,15	50	0,01	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-838 579	N/S	-448 535	-135,56	-390 044	-86,95	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun									
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)									
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)									
Produits financiers de participations									
Produits des autres valeurs mobilières et créances									
Autres intérêts et produits assimilés					2 032	0,61	-2 032	-100,00	
Reprises sur provisions et transferts de charges									
Différences positives de change									
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement									
Total des produits financiers (V)					2 032	0,61	-2 032	-100,00	
Dotations financières aux amortissements et provisions									
Intérêts et charges assimilées			98 578	203,19	141 811	42,80	-43 033	-30,38	
Différences négatives de change									
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements									
Total des charges financières (VI)			98 578	203,19	141 811	42,80	-43 033	-30,38	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-98 578	-203,18	-139 579	-42,18	41 001	29,37	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			-937 157	N/S	-588 114	-177,74	-349 043	-58,24	

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	48 668	100,32	440 885	133,20	-392 027	-88,95
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	985 825	N/S	1 028 809	310,96	-42 984	-4,17
RÉSULTAT NET	-937 157	N/S	-588 114	-177,74	-349 043	-59,34
	<i>Perte</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						