

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 27/07/2018 sous le numéro de dépôt 69586



20180695862017

DATE DEPOT : 27/07/2018

N° DE DEPOT : 69586

N° GESTION : 2014824753

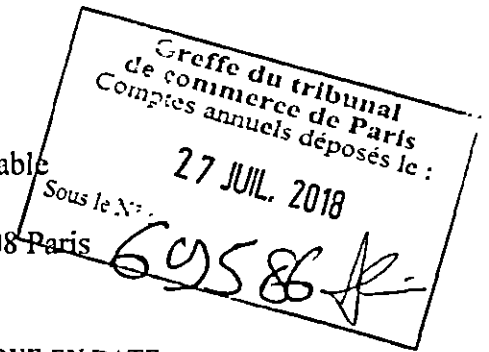
N° SIREN : 441272457

DENOMINATION : 7 RUE DU GENERAL FOY

ADRESSE : 75 bd Haussmann 75008 Paris

MILLESIME : 2017

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social: 75, boulevard Haussmann – 75008 Paris
RCS Paris n° 441 272 457



PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 2 juillet 2018

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 Heiko Stüb,

(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 75, boulevard Haussmann – 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 2017 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ;
- **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 2017 ;
- **Capitaux propres** devenus supérieurs 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- /

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 2017 ;
- 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 2017, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 2.063.264 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 au directeur général 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 le bénéfice de l'exercice social 2017 s'élevant à 2.063.234 euros comme suit :

- 13.050 euros au compte de « réserve légale » ; et
- 2.050.214 euros au compte « Report à Nouveau », qui s'élèvera, après affectation, à 247.957 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 2017 s'élève à 2.550.000 euros.

CINQUIEME DECISION :

L'Associé Unique constate que, du fait des bénéfices enregistrés, les capitaux propres de la Société ont été reconstitués à l'issue de l'exercice clos le 31 décembre 2017 alors qu'ils étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social 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 devait décider ou pas, dans les quatre mois suivant l'approbation des comptes au 31 décembre 2016, la 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), avait décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution anticipée de la Société, bien que les capitaux propres soient inférieurs à la moitié du capital social.

L'Associé Unique avait reconnu que la Société serait tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes était 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. A la clôture de l'exercice 2017, les capitaux propres sont reconstitués.

L'Associé Unique donne donc tout pouvoir au Président, ou à toute personne qui lui serait substituée, aux fins d'effectuer les formalités nécessaires auprès du greffe du tribunal de

commerce de Paris pour retirer la mention inscrite sur le Kbis relative au niveau des capitaux propres, celle-ci étant désormais sans objet.

SIXIEME DECISION :

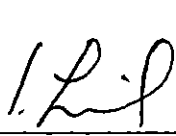
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

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 Heiko Süß



Président
Mme. Irmgard LINKER



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2017)

A l'attention de l'Associé unique
7 rue du Général Foy SAS
75, boulevard Haussmann
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 7 rue du Général Foy SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

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 672 006 483. TVA n° FR 78 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Portiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

La note « Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables retenues pour la valorisation des actifs immobiliers et leurs modalités de dépréciation.

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.

Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables décrites dans cette note et leur correcte application. Nous avons par ailleurs vérifié la pertinence de l'information fournie en annexe.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés à l'associé unique

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 autres documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

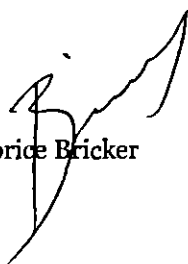
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 juin 2018

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker



7 RUE DU GENERAL FOY SAS

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (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	6 723 001		6 723 001	53,25	2 988 000	29,72
21150000 Terrains Bâti	6 723 001		6 723 001	53,25	2 988 000	29,72
Constructions	8 282 322	3 665 129	4 617 194	36,57	6 500 991	64,87
21310100 Bâtiments VRD	82 170		82 170	0,65	119 520	1,19
21310200 Bâtiments sous-sol/parkings	82 170		82 170	0,65	119 520	1,19
21310300 Bâtiments gros oeuvre	3 867 929		3 867 929	30,63	5 473 979	54,45
21310400 Bâtiments façades	328 680		328 680	2,60	478 080	4,76
21310500 Bâtiments couvert-étanchéité	158 501		158 501	1,28	195 851	1,95
21310600 Bâtiments aménagements intérieurs	2 044 328		2 044 328	16,19	3 276 878	32,60
21310700 Bâtiments IGT chauffage-climatisation	991 297		991 297	7,85	1 299 477	12,93
21310800 Bâtiments ascenseurs	727 247		727 247	5,76	988 697	9,83
28131000 Amort bâtiments		3 665 129	-3 665 129	-29,02	-5 451 012	-54,21
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	15 005 324	3 665 129	11 340 195	89,81	9 488 991	94,39
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	1 881		1 881	0,01	17 428	0,17
41100001 Clients	1 881		1 881	0,01	17 428	0,17
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	2 642		2 642	0,02	75 559	0,75
44526000 TVA due intracommunautaire	2 638		2 638	0,02		
44568310 TVA Deducible gestionnaires	4		4	0,00	2 188	0,02
44587100 Demande de rst crédit TVA					73 371	0,73
. Autres	1 281 670		1 281 670	10,15	470 906	4,88
45507000 CASHPOOL (associés)	403 873		403 873	3,20		

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 550 000)	2 550 000	20,20	2 550 000	25,37
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-1 802 257	-14,28	-865 100	-8,60
Résultat de l'exercice	2 063 264	16,34	-937 157	-8,31
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	2 811 006	22,28	747 743	7,44
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	63,36	8 000 000	79,58
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 252 514	9,92	1 250 398	12,44
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	37 914	0,30		
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	272 750	2,16	54 743	0,54
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance	252 204	2,00		
TOTAL (IV)	9 815 382	77,74	9 305 141	82,56
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	12 826 388	100,00	10 052 884	100,00

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	670 482		670 482	100,00	48 515	100,00	621 967		N/S	
Chiffres d'Affaires Nets	670 482		670 482	100,00	48 515	100,00	621 967		N/S	
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			2 129 423	317,60			2 129 423		N/S	
Autres produits					154	0,32	-154		-100,00	
Total des produits d'exploitation (I)			2 799 905	417,60	48 668	100,32	2 751 237		N/S	
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			273 958	40,66	406 877	838,66	-132 919		-32,66	
Impôts, taxes et versements assimilés			83 764	12,49	83 419	171,94	345		0,41	
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			343 540	51,24	396 952	818,20	-53 412		-13,45	
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)			701 262	104,59	887 248	N/S	-185 986		-20,95	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			2 098 643	313,01	-838 579	N/S	2 937 222		350,26	
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										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			100 700	15,02	98 578	203,19	2 122		2,15	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			100 700	15,02	98 578	203,19	2 122		2,15	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-100 700	-15,01	-98 578	-203,18	-2 122		-2,14	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 997 943	297,99	-937 157	N/S	2 935 100		313,19	

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2017 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2016 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	65 321	9,74			65 321	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	65 321	9,74			65 321	N/S
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)	65 321	9,74			65 321	N/S
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	2 865 225	427,34	48 668	100,32	2 816 557	N/S
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	801 982	119,81	985 825	N/S	-183 883	-18,64
RÉSULTAT NET	2 063 264	307,73	-937 157	N/S	3 000 421	320,18
	<i>Bénéfice</i>		<i>Perte</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

7 RUE DU RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 2.550.000 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2017

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2017 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2016 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 626 387,95 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 063 263,63 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 le 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

Néant

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 = 15 005 324 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	14 940 003	65 321		15 005 324
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
TOTAL	14 940 003	65 321		15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 3 665 129 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles	5 451 012	343 540	2 129 423	3 665 129
Immobilisations corporelles				
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	5 451 012	343 540	2 129 423	3 665 129

Etat des créances = 1 286 193 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 286 193	1 286 193	
TOTAL	1 286 193	1 286 193	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 4 410 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	4 410
Disponibilités	
TOTAL	4 410

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 1.033.417 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

Etat des dettes = 9 815 382 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		8 000 000	
Dettes financières diverses	1 252 514	310	1 252 204	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales	37 914	37 914		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	272 750	272 750		
Produits constatés d'avance	252 204	252 204		
TOTAL	9 815 382	563 178	9 252 204	

Charges à payer par postes du bilan = 21 985 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	21 985
TOTAL	21 985

Produits constatés d'avance = 252 204 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 : 16 700 euros

Produits financiers : 0 euros

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

75 Boulevard Haussmann

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Certifié conforme
J. R. P.

7 RUE DU RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 2.550.000 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2017

certifié conforme

J. Riff

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2017 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2016 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 626 387,95 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 2 063 263,63 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 crée 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 la 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

Néant

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 = 15 005 324 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	14 940 003	65 321		15 005 324
Immobilisations financières				
TOTAL	14 940 003	65 321		15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 3 665 129 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	5 451 012	343 540	2 129 423	3 665 129
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	5 451 012	343 540	2 129 423	3 665 129

Etat des créances = 1 286 193 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	1 286 193	1 286 193	
TOTAL	1 286 193	1 286 193	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 4 410 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	4 410
Disponibilités	
TOTAL	4 410

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 1.033.417 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

Etat des dettes = 9 815 382 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		8 000 000	
Dettes financières diverses	1 252 514	310	1 252 204	
Fournisseurs				
Dettes fiscales & sociales	37 914	37 914		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	272 750	272 750		
Produits constatés d'avance	252 204	252 204		
TOTAL	9 815 382	563 178	9 252 204	

Charges à payer par postes du bilan = 21 985 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	21 985
TOTAL	21 985

Produits constatés d'avance = 252 204 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 : 16 700 euros

Produits financiers : 0 euros