

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 05/10/2020 sous le numéro de dépôt 77552

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 05-10-2020

N° DE DEPOT : 077552

N° GESTION : 2014B24753

N° SIREN : 441272457

DENOMINATION : 7 RUE DU GENERAL FOY

ADRESSE : 2 rue de Clichy CS 23366 75009 Paris

MILLESIME : 2019

7 Rue Du Général Foy

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 decembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 decembre 2019)

A l'Associé Unique
7 Rue Du Général Foy
2, rue de Clichy
75009 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 8 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

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 2019 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.

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 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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.

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

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président arrêté le 8 juillet 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



2020.07.09
10:30:00 +02'00'

Fabrice Bricker

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2018 (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	49,08	6 723 001	51,45
Constructions		8 282 322	4 334 213	3 948 109	28,83	4 282 652	32,77
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	4 334 213	10 671 111	77,92	11 005 653	84,22
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							
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs		10 498		10 498	0,08		
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		2 974		2 974	0,02	105 015	0,60
. Autres		3 010 214		3 010 214	21,98	1 956 573	14,97
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Instruments financiers à terme et jetons détenus							
Disponibilités							
Charges constatées d'avance							
TOTAL (II)		3 023 666		3 023 686	22,08	2 061 588	15,78
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)						
Primes de remboursement des obligations	(IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif	(V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)		18 029 010	4 334 213	13 694 797	100,00	13 067 241	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros

Edité le 08/07/2020

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485)	37 485	0,27	37 485	0,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	13 050	0,10	13 050	0,10
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	852 383	4,76	247 956	1,90
Résultat de l'exercice	390 728	2,85	404 427	3,09
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	1 093 646	7,99	702 918	9,38
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	58,42	8 000 000	81,22
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	3 774 812	27,56	1 256 695	9,82
. 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	72 923	0,53	10 884	0,08
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	257	0,00	824	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	487 320	3,98	2 836 180	21,70
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	265 836	1,94	260 180	1,99
TOTAL(IV)	12 601 190	82,01	12 364 323	94,82
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
(V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	13 694 797	100,00	13 067 241	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros

Edité le 08/07/2020

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	1 146 727		1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67		
Chiffres d'Affaires Nets	1 146 727		1 146 727	100,00	1 116 652	100,00	29 875	2,67		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits										
Total des produits d'exploitation (I)			1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67		
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 extarnes			201 063	17,53	193 692	17,34	7 371	3,81		
Impôts, taxes et versements assimilés			65 118	7,42	83 491	7,48	1 827	1,05		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			334 542	29,17	334 542	29,95		0,00		
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)			620 723	54,13	611 725	54,77	8 998	1,47		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			526 004	45,87	605 127	45,23	20 877	4,13		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Parta 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			135 278	11,80	100 700	9,02	34 576	34,34		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			135 276	11,80	100 700	9,02	34 576	34,34		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-135 276	-11,79	-100 700	-9,01	-34 578	-34,33		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			390 726	34,07	404 427	36,21	-13 699	-3,38		

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (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)	1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	755 998	65,93	712 425	63,79	43 573	6,12
RÉSULTAT NET	390 728	34,07	404 427	36,21	-13 699	-3,36
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</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 37.485 euros
2, rue de Clichy
75009 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2019

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2019 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2018 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 13 694 797 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 390 728 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, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

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	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

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.

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.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2019 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de l'entité 7 rue du Général Foy, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen terme.

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	15 005 324			15 005 324
Immobilisations financières				
TOTAL	15 005 324			15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 4 334 213 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	3 999 671	334 542		4 334 213
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	3 999 671	334 542		4 334 213

Etat des créances = 3 023 686 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	3 023 686	3 023 686	
TOTAL	3 023 686	3 023 686	

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 = 0 E

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

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 2 624 196 E

Notes sur le bilan passif

Capital social = 37 485E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1.47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1.47	37 485

Variation des capitaux propres

	2018	2019	Variation
Capital social	37 485	37 485	
Réserve légale	13 050	13 050	
Report à nouveau	247 956	652 383	404 427
Résultat de l'exercice	404 427	390 728	- 13 699

Etat des dettes = 12 601 150 E

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	8 000 000		8 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	3 774 812		3 774 812	
Fournisseurs et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	72 923	72 923		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	257	257		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	487 320	487 320		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	265 838	265 838		
TOTAL GENERAL	12 601 150	826 338	11 774 812	.
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer par postes du bilan = 176 216 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	257
Autres dettes	175 959
TOTAL	176 216

Produits constatés d'avance = 265 838 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: 3 512 515 euros

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	1 146 727
TOTAL	1 146 727

Répartition par marché géographique	Montant
France	1 146 727
Etranger	
TOTAL	1 146 727

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	7 038
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	7 038

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 51 276 euros

Produits financiers : 0 euros

Engagements financiers

Engagements donnés

Garantie bancaire au titre de l'emprunt bancaire

Engagements reçus

N/A

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2, rue de Clichy – CS 23366 - 75009 Paris
RCS Paris n° 441 272 457

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 10 JUILLET 2020

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée **TRIIVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**), 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 Süß** ;

(l' « Associé Unique »),

Associé Unique de la société :

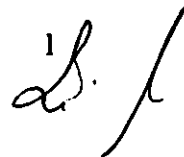
7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé **2, rue de Clichy – 75009 Paris**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°**441 272 457**,

(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 2019 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2019 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ;
- **Quitus** au Président et au directeur général ;
- **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 2019 ;
- **Renouvellement** du mandat de commissaire aux comptes de PricewaterhouseCoopers Audit ;
- **Non-renouvellement** du mandat de commissaire aux comptes de Monsieur Jean-Christophe Georghiou ;



- **Questions diverses ; et**
- **Pouvoirs en vue des formalités.**

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

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 2019 ;
- 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,

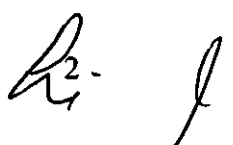
2. L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

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 2019, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 390.728 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 le résultat le bénéfice de l'exercice social 2019 s'élevant à 390.728 euros intégralement au compte « *Report à Nouveau* », qui s'élèvera, après affectation, à 1.043.111 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 2019 s'élève à 37.485 euros.

CINQUIEME DECISION

Le mandat du commissaire aux comptes titulaire arrivant à échéance, celui-ci ayant été nommé pour une durée de six exercices aux termes d'une décision de l'Associé Unique en date du 30 juin 2014 approuvant les comptes de l'exercice 2013, jusqu'à l'issue des décisions collectives des associés portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'Associé Unique décide de renouveler le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société PricewaterhouseCoopers Audit, dont le siège social se situe 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue des décisions collectives des associés qui statueront sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

La société PricewaterhouseCoopers Audit a déclaré par avance accepter lesdites fonctions et n'être frappée d'aucune incompatibilité, interdiction ou déchéance susceptibles de lui en interdire l'accès.



SIXIEME DECISION

Il est rappelé que la nomination d'un commissaire aux comptes suppléant n'est plus obligatoire depuis l'entrée en vigueur de la loi Sapin II le 11 décembre 2016, lorsque le commissaire aux comptes titulaire est une société pluripersonnelle.

Dans ce cadre, le mandat du commissaire aux comptes suppléant arrivant à échéance, celui-ci ayant été nommé pour une durée de six exercices aux termes d'une décision de l'Associé Unique en date du 30 juin 2014 approuvant les comptes de l'exercice 2013, jusqu'à l'issue des décisions collectives des associés portant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, l'Associé Unique décide de ne pas renouveler le mandat du commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Jean-Christophe Georghiou.

SEPTIEME DECISION

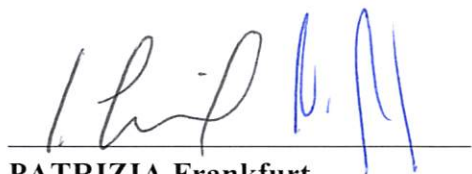
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

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)



PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Représentée par :

Irmgard Linker et Heiko Süß



Président
Mme. Irmgard LINKER

7 Rue Du Général Foy

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 decembre 2019)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 decembre 2019)

A l'Associé Unique
7 Rue Du Général Foy
2, rue de Clichy
75009 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président le 8 juillet 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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.

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 2019 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.

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 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles 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.

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

La note « Immobilisations corporelles » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président arrêté le 8 juillet 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'associé unique appelé à statuer sur les comptes.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



2020.07.09
10:30:00 +02'00'

Fabrice Bricker

ACTIF		Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2018 (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	49,08	6 723 001	51,45
Constructions		8 282 322	4 334 213	3 948 109	28,83	4 282 652	32,77
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	4 334 213	10 671 111	77,92	11 005 653	84,22
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							
Autres créances							
. Fournisseurs débiteurs		10 498		10 498	0,08		
. Personnel							
. Organismes sociaux							
. Etat, impôts sur les bénéfices							
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires		2 974		2 974	0,02	105 015	0,60
. Autres		3 010 214		3 010 214	21,98	1 956 573	14,97
Capital souscrit et appelé, non versé							
Valeurs mobilières de placement							
Instruments financiers à terme et jetons détenus							
Disponibilités							
Charges constatées d'avance							
TOTAL (II)		3 023 666		3 023 686	22,08	2 061 588	15,78
Charges à répartir sur plusieurs exercices	(III)						
Primes de remboursement des obligations	(IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif	(V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)		18 029 010	4 334 213	13 694 797	100,00	13 067 241	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros

Edité le 08/07/2020

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485)	37 485	0,27	37 485	0,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	13 050	0,10	13 050	0,10
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	852 383	4,76	247 956	1,90
Résultat de l'exercice	390 728	2,85	404 427	3,09
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	1 093 646	7,99	702 918	9,38
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	58,42	8 000 000	81,22
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	3 774 812	27,56	1 256 695	9,82
. 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	72 923	0,53	10 884	0,08
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	257	0,00	824	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	487 320	3,98	2 836 180	21,70
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	265 836	1,94	260 180	1,99
TOTAL(IV)	12 601 190	82,01	12 364 323	94,82
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
(V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	13 694 797	100,00	13 067 241	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2019 au 31/12/2019

Présenté en Euros

Edité le 08/07/2020

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	1 146 727		1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67		
Chiffres d'Affaires Nets	1 146 727		1 146 727	100,00	1 116 652	100,00	29 875	2,67		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits										
Total des produits d'exploitation (I)			1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67		
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 extarnes			201 063	17,53	193 692	17,34	7 371	3,81		
Impôts, taxes et versements assimilés			65 118	7,42	83 491	7,48	1 827	1,65		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			334 542	29,17	334 542	29,95		0,00		
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)			620 723	54,13	611 725	54,77	8 998	1,47		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			526 004	45,87	605 127	45,23	20 877	4,13		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Parta 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			135 278	11,80	100 700	9,02	34 576	34,34		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			135 276	11,80	100 700	9,02	34 576	34,34		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-135 276	-11,79	-100 700	-9,01	-34 578	-34,33		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			390 726	34,07	404 427	36,21	-13 699	-3,38		

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2019 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2018 (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)	1 146 727	100,00	1 116 852	100,00	29 875	2,67
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	755 998	65,93	712 425	63,79	43 573	6,12
RÉSULTAT NET	390 728	34,07	404 427	36,21	-13 699	-3,36
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</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 37.485 euros
2, rue de Clichy
75009 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2019

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2019 a une durée de 12 mois.
L'exercice précédent clos le 31/12/2018 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 13 694 797 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 390 728 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, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

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	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

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.

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.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2019 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur le début de l'exercice 2020.

Au niveau de l'entité 7 rue du Général Foy, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires et dans certains cas, le respect des covenants bancaires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen terme.

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	15 005 324			15 005 324
Immobilisations financières				
TOTAL	15 005 324			15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 4 334 213 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	3 999 671	334 542		4 334 213
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	3 999 671	334 542		4 334 213

Etat des créances = 3 023 686 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	3 023 686	3 023 686	
TOTAL	3 023 686	3 023 686	

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 = 0 E

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

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 2 624 196 E

Notes sur le bilan passif

Capital social = 37 485E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1.47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1.47	37 485

Variation des capitaux propres

	2018	2019	Variation
Capital social	37 485	37 485	
Réserve légale	13 050	13 050	
Report à nouveau	247 956	652 383	404 427
Résultat de l'exercice	404 427	390 728	- 13 699

Etat des dettes = 12 601 150 E

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	8 000 000		8 000 000	
Emprunts et dettes financières divers	3 774 812		3 774 812	
Fournisseurs et comptes rattachés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	72 923	72 923		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	257	257		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	487 320	487 320		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	265 838	265 838		
TOTAL GENERAL	12 601 150	826 338	11 774 812	.
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer par postes du bilan = 176 216 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	257
Autres dettes	175 959
TOTAL	176 216

Produits constatés d'avance = 265 838 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: 3 512 515 euros

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises	
Ventes de produits finis	
Prestations de services	1 146 727
TOTAL	1 146 727

Répartition par marché géographique	Montant
France	1 146 727
Etranger	
TOTAL	1 146 727

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	7 038
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	7 038

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 51 276 euros

Produits financiers : 0 euros

Engagements financiers

Engagements donnés

Garantie bancaire au titre de l'emprunt bancaire

Engagements reçus

N/A