

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 03/08/2022 sous le numéro de dépôt 129140

7 RUE DU RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 37.385 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2021

Certifié conforme

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 763 026,07 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 516 926,12 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 lié 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.

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 2021 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

COVID-19

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022. Ce conflit a engendré des sanctions économiques et financières prises par de nombreux Etats, contre la Russie.

Ce conflit armé constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes. Les risques économiques (directs et indirects), politiques, financiers pourraient notamment avoir des impacts sur les acteurs du secteur immobilier et, de manière générale, de tous les acteurs économiques.

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 7 rue du Général Foy.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

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 = 4 874 813 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 583 099	291 714		4 874 813
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 583 099	291 714		4 874 813

Etat des créances = 2 632 515 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	2 632 515	2 632 515	
TOTAL	2 632 515	2 632 515	

Provisions pour dépréciation = 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 = 10 478 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	10 478
Disponibilités	
TOTAL	10 478

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 1 936 780,18 E

Notes sur le bilan passif

Capital social = 37 485 E

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

	2019	2020	2021	Variation
Capital Social	37 485	34 485	34 485	
Réserve Légale	13 050	13 050	13 050	
Report à nouveau	652 383	1 043 111	0	1 043 111
Résultat de l'Exercice	390 728	541 830	516 926	-24 903

Etat des dettes = 12 195 565 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	3 784 181	7 609	3 776 572	
Fournisseurs	32 698	32 698		
Dettes fiscales & sociales	75 180	75 180		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	35 842	35 842		
Produits constatés d'avance	267 664	267 664		
TOTAL	12 195 565	418 993	11 776 572	

Charges à payer par postes du bilan = 28 276 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	7 609
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	130
Autres dettes	20 537
TOTAL	28 276

Produits constatés d'avance = 267 664 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
L'emprunt bancaire a été prorogé jusqu'en 2025.

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net = 1 162 998 E

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 162 998	100,00 %
TOTAL	1 162 998	100.00 %

Repartition géographique	Montant HT	Taux
Etranger France	1 162 998	100,00 %
TOTAL	1 162 998	100.00 %

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	5 558
TOTAL	5 558

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 41 096 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 SAS

7 Rue du General Foy

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2020 (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	52,68	6 723 001	48,49
Constructions	8 282 322	4 874 813	3 407 510	26,70	3 699 224	26,68
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	4 874 813	10 130 511	79,37	10 422 225	75,17
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	471 902		471 902	3,70	178 181	1,29
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	16 680		16 680	0,13	13 233	0,10
. Autres	2 143 933		2 143 933	16,80	3 251 007	23,45
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	2 632 515		2 632 515	20,63	3 442 421	24,83
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)	17 637 839	4 874 813	12 763 026	100,00	13 864 646	100,00

BILAN PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485)	37 485	37 485
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	0,29	0,27
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	13 050	13 050
Réserves statutaires ou contractuelles	0,10	0,09
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		1 043 111
		7,52
Résultat de l'exercice	516 926	541 830
	4,05	3,91
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	567 461	1 635 476
	4,45	11,80
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	8 000 000	8 000 000
. Découverts, concours bancaires	62,68	57,70
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	3 784 181	3 779 744
. Associés	29,65	27,26
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 698	55 613
Dettes fiscales et sociales	0,26	0,40
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	75 050	73 308
. Etat, obligations cautionnées	0,59	0,53
. Autres impôts, taxes et assimilés	130	257
	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	35 842	49 412
Instruments financiers à terme	0,28	0,36
Produits constatés d'avance	267 664	270 836
	2,10	1,95
TOTAL (IV)	12 195 565	12 229 170
	95,55	88,20
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	12 763 026	13 864 646
	100,00	100,00

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21		
Chiffres d'Affaires Nets	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			21	0,00	-1	0,00	22	N/S		
Total des produits d'exploitation (I)			1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21		
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			137 098	11,79	158 118	13,57	-21 020	-13,28		
Impôts, taxes et versements assimilés			90 934	7,82	91 334	7,84	-400	-0,43		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 714	25,08	248 886	21,35	42 828	17,21		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00		
Total des charges d'exploitation (II)			519 746	44,69	498 339	42,75	21 407	4,30		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			643 274	55,31	667 277	57,25	-24 003	-3,59		
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			126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-126 348	-10,85	-125 448	-10,75	-900	-0,71		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59		

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (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)	1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	646 093	55,55	623 787	53,52	22 306	3,58
RÉSULTAT NET	516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

BILAN ACTIF

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2020 (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	52,68	6 723 001	48,49
21150000 Terrains Bâtis	6 723 001		6 723 001	52,68	6 723 001	48,49
Constructions	8 282 322	4 874 813	3 407 510	26,70	3 699 224	26,68
21310100 Bâtiments VRD	82 170		82 170	0,64	82 170	0,59
21310200 Bâtiments sous-sol/parkings	82 170		82 170	0,64	82 170	0,59
21310300 Bâtiments gros oeuvre	3 867 929		3 867 929	30,31	3 867 929	27,90
21310400 Bâtiments facades	328 680		328 680	2,58	328 680	2,37
21310500 Bâtiments couvert.-étanchéité	158 501		158 501	1,24	158 501	1,14
21310600 Bâtiments aménagements intérieurs	2 044 328		2 044 328	16,02	2 044 328	14,74
21310700 Bâtiments IGT chauffage-climatisation	991 297		991 297	7,77	991 297	7,15
21310800 Bâtiments ascenseurs	727 247		727 247	5,70	727 247	5,25
28131000 Amort bâtiments		4 874 813	-4 874 813	-38,18	-4 583 099	-33,05
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	4 874 813	10 130 511	79,37	10 422 225	75,17
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	471 902		471 902	3,70	178 181	1,29
41100001 Clients	471 902		471 902	3,70	178 181	1,29
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	16 680		16 680	0,13	13 233	0,10
44526000 TVA due intracommunautaire	5 505		5 505	0,04	4 422	0,03
44566310 TVA Deductible gestionnaires	8 802		8 802	0,07	8 811	0,06
44571310 TVA collectée	40		40	0,00		
44586000 TVA sur FNP	2 333		2 333	0,02		
. Autres	2 143 933		2 143 933	16,80	3 251 007	23,45

ACTIF	Exercice clos le				Exercice précédent	
	31/12/2021				31/12/2020	
	(12 mois)				(12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
44870000 Etat, remboursement à demander	10 478		10 478	0,08		
45507000 CASHPOOL (associés)	1 402 726		1 402 726	10,99	2 585 364	18,65
45507005 Cashpool (Associé)	534 054		534 054	4,18	534 054	3,85
46720000 Autres comptes	10 584		10 584	0,08	5 315	0,04
46721010 Autres comptes débiteurs	15 688		15 688	0,12	15 688	0,11
46761010 Appel de Fonds Charges locatives propriétaire	134 963		134 963	1,06	75 147	0,54
46761030 Appel de Fonds Charges locatives	5 826		5 826	0,05	5 826	0,04
46761200 Autres comptes débiteurs	29 614		29 614	0,23	29 614	0,21
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	2 632 515		2 632 515	20,63	3 442 421	24,83
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)	17 637 839	4 874 813	12 763 026	100,00	13 864 646	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485)	37 485	0,29	37 485	0,27
10130000 Capital	37 485	0,29	37 485	0,27
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	13 050	0,10	13 050	0,09
10610000 Réserve légale	13 050	0,10	13 050	0,09
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			1 043 111	7,52
11900000 Report A Nouveau			-2 556 889	-18,43
11920000 Diminution du capital			3 600 000	25,97
Résultat de l'exercice	516 926	4,05	541 830	3,91
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	567 461	4,45	1 635 476	11,80
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	62,68	8 000 000	57,70
16420000 Emprunt	8 000 000	62,68	8 000 000	57,70
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	3 784 181	29,65	3 779 744	27,26
16500000 Dépôt et cautionnement	264 057	2,07	267 229	1,93
16880000 Intérêts courus non échus	7 609	0,06		
17100000 Dettes participation groupe	3 512 515	27,52	3 512 515	25,33
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 698	0,26	55 613	0,40
40100000 Fournisseurs	32 698	0,26	55 613	0,40
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	75 050	0,59	73 308	0,53
44527000 TVA intracommunautaire	5 505	0,04	4 422	0,03
44551000 TVA à décaisser	65 886	0,52	65 227	0,47
44580000 TVA à régulariser	3 659	0,03	3 659	0,03
. Etat, obligations cautionnées				

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
. Autres impôts, taxes et assimilés	130	0,00	257	0,00
44860000 Etat, Charges à payer CM	130	0,00	257	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	35 842	0,28	49 412	0,36
46710000 Autres comptes créditeurs	15 305	0,12	15 305	0,11
46860000 Charges à payer	20 537	0,16	34 107	0,25
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	267 664	2,10	270 836	1,95
48700000 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	267 664	2,10	270 836	1,95
TOTAL(IV)	12 195 565	95,55	12 229 170	88,20
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	12 763 026	100,00	13 864 646	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

DÉTAILLÉ Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2021
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2020
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21
70830000 Produits des activités annexes	1 058 354		1 058 354	91,00	1 060 678	91,00	-2 324	-0,21
70831000 Refacturation TB	39 318		39 318	3,38	39 081	3,35	237	0,61
70832000 Refacturation Taxe Fonciere	51 039		51 039	4,39	51 539	4,42	-500	-0,96
70839010 Locations diverses	14 288		14 288	1,23	14 319	1,23	-31	-0,21
Chiffres d'Affaires Nets	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			21	0,00	-1	0,00	22	N/S
75800000 Produits divers de gestion			21	0,00	-1	0,00	22	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21
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			137 098	11,79	158 118	13,57	-21 020	-13,28
61550000 Entretien et réparations			19 240	1,65	1 576	0,14	17 664	N/S
61700000 Etudes et recherches			2 340	0,20	7 794	0,67	-5 454	-69,97
62260000 Honoraires			39 496	3,40	32 956	2,83	6 540	19,84
62260100 Honoraires de gestion PATRIZIA			81 053	6,97	101 126	8,68	-20 073	-19,84
62260300 Honoraires de gestion CW			1 039	0,09	1 584	0,14	-545	-34,40
62260800 Honoraires Commissaires Aux Comptes			5 558	0,48	4 840	0,42	718	14,83
62270020 Honoraires avocats			-14 912	-1,27	5 195	0,45	-20 107	-387,04
62780100 Frais bancaires			3 284	0,28	3 048	0,26	236	7,74
Impôts, taxes et versements assimilés			90 934	7,82	91 334	7,84	-400	-0,43
63511000 CET			577	0,05	714	0,06	-137	-19,18
63512011 Taxes foncières			51 039	4,39	51 539	4,42	-500	-0,96
63582000 Taxe bureau			39 318	3,38	39 081	3,35	237	0,61
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 714	25,08	248 886	21,35	42 828	17,21
68112000 Dotation aux amortissements			291 714	25,08	248 886	21,35	42 828	17,21
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
65800000 Autres frais de gestion			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
Total des charges d'exploitation (II)			519 746	44,69	498 339	42,75	21 407	4,30
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			643 274	55,31	667 277	57,25	-24 003	-3,59
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								

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
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	126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72
66110100 Intérêts emprunt bancaire	85 251	7,33	84 000	7,21	1 251	1,49
66110200 Intérêts emprunt groupe	41 096	3,53	41 448	3,56	-352	-0,84
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements						
Total des charges financières (VI)	126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-126 348	-10,85	-125 448	-10,75	-900	-0,71
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59
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)	1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	646 093	55,55	623 787	53,52	22 306	3,58
RÉSULTAT NET	516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

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 30 JUIN 2022

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 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 Heiko Süß et Richard Klein ;

(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 2021 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- **Quitus** au Président et au directeur général ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Distribution exceptionnelle de dividendes** ;
- **Conventions de l'article L. 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2021 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

Monsieur Jan Wangermann, Président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

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 2021 ;
- 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,

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 2021, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 516.926 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'a été conclue 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 de l'exercice social 2021 s'élevant à 516.926 euros comme suit :

- 516.926 euros en dividendes au profit de l'Associé Unique. Ce dividende sera mis en paiement dans les meilleurs délais ; et

L'Associé Unique délègue tous pouvoirs au président de la Société à l'effet de prendre toutes dispositions utiles pour la mise en exécution de la présente décision, d'assurer la mise en paiement de la somme distribuée à titre exceptionnel dans les meilleurs délais, de procéder au paiement de la somme mise en distribution et qui interviendra en numéraire.

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 2021 s'élève à 37.485 euros.

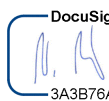
CINQUIEME DECISION

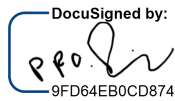
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

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,

DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par Heiko Süß et Richard Klein

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...

Président
M. Jan Wangermann

7 RUE DU GENERAL FOY

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'associé unique
7 RUE DU GENERAL FOY
2, rue de Clichy
CS 23366
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 GENERAL FOY relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, 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.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 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.

Estimations comptables

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société 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 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

7 Rue du General Foy

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2020 (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	52,68	6 723 001	48,49
Constructions	8 282 322	4 874 813	3 407 510	26,70	3 699 224	26,68
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	4 874 813	10 130 511	79,37	10 422 225	75,17
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	471 902		471 902	3,70	178 181	1,29
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	16 680		16 680	0,13	13 233	0,10
. Autres	2 143 933		2 143 933	16,80	3 251 007	23,45
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	2 632 515		2 632 515	20,63	3 442 421	24,83
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)	17 637 839	4 874 813	12 763 026	100,00	13 864 646	100,00

BILAN PASSIF

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485)	37 485	37 485
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	0,29	0,27
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	13 050	13 050
Réserves statutaires ou contractuelles	0,10	0,09
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		1 043 111
		7,52
Résultat de l'exercice	516 926	541 830
	4,05	3,91
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	567 461	1 635 476
	4,45	11,80
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	8 000 000	8 000 000
. Découverts, concours bancaires	62,68	57,70
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	3 784 181	3 779 744
. Associés	29,65	27,26
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 698	55 613
Dettes fiscales et sociales	0,26	0,40
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	75 050	73 308
. Etat, obligations cautionnées	0,59	0,53
. Autres impôts, taxes et assimilés	130	257
	0,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	35 842	49 412
Instruments financiers à terme	0,28	0,36
Produits constatés d'avance	267 664	270 836
	2,10	1,95
TOTAL (IV)	12 195 565	12 229 170
	95,55	88,20
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	12 763 026	13 864 646
	100,00	100,00

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2021
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2020
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens								
Production vendue services	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21
Chiffres d'Affaires Nets	1 162 998		1 162 998	100,00	1 165 617	100,00	-2 619	-0,21

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			21	0,00	-1	0,00	22	N/S
Total des produits d'exploitation (I)			1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21
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			137 098	11,79	158 118	13,57	-21 020	-13,28
Impôts, taxes et versements assimilés			90 934	7,82	91 334	7,84	-400	-0,43
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 714	25,08	248 886	21,35	42 828	17,21
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
Total des charges d'exploitation (II)			519 746	44,69	498 339	42,75	21 407	4,30
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			643 274	55,31	667 277	57,25	-24 003	-3,59
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			126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			126 348	10,86	125 448	10,76	900	0,72
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-126 348	-10,85	-125 448	-10,75	-900	-0,71
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (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)	1 163 019	100,00	1 165 616	100,00	-2 597	-0,21
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	646 093	55,55	623 787	53,52	22 306	3,58
RÉSULTAT NET	516 926	44,45	541 830	46,48	-24 904	-4,59
	<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 37.385 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2021

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2020 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 763 026,07 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 516 926,12 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 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 créé 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 2021 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Néant

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

COVID-19

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022. Ce conflit a engendré des sanctions économiques et financières prises par de nombreux Etats, contre la Russie.

Ce conflit armé constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes. Les risques économiques (directs et indirects), politiques, financiers pourraient notamment avoir des impacts sur les acteurs du secteur immobilier et, de manière générale, de tous les acteurs économiques.

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 33 rue de la Boétie.

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales misent en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.

Notes sur le bilan actif

Actif immobilisé

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 = 4 874 813 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 583 099	291 714		4 874 813
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 583 099	291 714		4 874 813

Etat des créances = 2 632 515 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	2 632 515	2 632 515	
TOTAL	2 632 515	2 632 515	

Provisions pour dépréciation = 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 = 10 478 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	10 478
Disponibilités	
TOTAL	10 478

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 1 936 780,18 E

Notes sur le bilan passif

Capital social = 37 485 E

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

	2019	2020	2021	Variation
Capital Social	37 485	34 485	34 485	
Réserve Légale	13 050	13 050	13 050	
Report à nouveau	652 383	1 043 111	0	1 043 111
Résultat de l'Exercice	390 728	541 830	516 926	-24 903

Etat des dettes = 12 195 565 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	3 784 181	7 609	3 776 572	
Fournisseurs	32 698	32 698		
Dettes fiscales & sociales	75 180	75 180		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	35 842	35 842		
Produits constatés d'avance	267 664	267 664		
TOTAL	12 195 565	418 993	11 776 572	

Charges à payer par postes du bilan = 28 276 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	7 609
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	130
Autres dettes	20 537
TOTAL	28 276

Produits constatés d'avance = 267 664 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
L'emprunt bancaire a été prorogé jusqu'en 2025.

Notes sur le compte de résultat

Ventilation du chiffre d'affaires net = 1 162 998 E

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 162 998	100,00 %
TOTAL	1 162 998	100.00 %

Repartition géographique	Montant HT	Taux
Etranger France	1 162 998	100,00 %
TOTAL	1 162 998	100.00 %

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	5 558
TOTAL	5 558

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 41 096 euros

Produits financiers : 0 euros

Engagements financiers

Engagements donnés

Garantie bancaire au titre de l'emprunt bancaire

Engagements reçus

N/A.