

RCS : TOULOUSE

Code greffe : 3102

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 04208

Numéro SIREN : 877 525 287

Nom ou dénomination : 122 RENTIERS

Ce dépôt a été enregistré le 20/09/2022 sous le numéro de dépôt B2022/031043

# **COMPTES ANNUELS**

**122 RENTIERS**

**Société par actions simplifiée**

**9 Impasse de Borderouge 31200 Toulouse**

**DATE DE CLOTURE : 30/11/2021**

## Sommaire

<u>BILAN.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan Actif.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilan Passif.....</u>	<u>5</u>
<u>COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>6</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>7</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>8</u>
<u>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>9</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>10</u>
<u>Valeurs mobilières de placement .....</u>	<u>10</u>
<u>Stocks et en-cours.....</u>	<u>10</u>
<u>Reconnaissance de la marge à l'avancement.....</u>	<u>11</u>
<u>Changement de méthode comptable.....</u>	<u>12</u>
<u>Créances clients et dettes fournisseurs.....</u>	<u>12</u>
<u>Provisions pour risques et charges.....</u>	<u>12</u>
<u>Autres informations.....</u>	<u>12</u>
<u>Engagements hors bilan.....</u>	<u>13</u>
<u>Entreprises liées.....</u>	<u>14</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>15</u>
<u>Variation des capitaux propres.....</u>	<u>16</u>
<u>ANNEXES COMPTABLES.....</u>	<u>17</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>18</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>19</u>
<u>Détail du Bilan actif.....</u>	<u>20</u>
<u>Détail du bilan Passif.....</u>	<u>21</u>
<u>Détail du Compte de résultat.....</u>	<u>22</u>

## **BILAN**

**122 RENTIERS**

**Bilan Actif**

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
<b>TOTAL Stock</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	8 000	0	8 000	0
Clients et comptes rattachés	24 680 760	0	24 680 760	27 718 392
Autres créances	4 445 347	0	4 445 347	3 649 707
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
<b>TOTAL Créances</b>	<b>29 134 107</b>	<b>0</b>	<b>29 134 107</b>	<b>31 368 099</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	5 526 351	0	5 526 351	3 755 609
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>5 526 351</b>	<b>0</b>	<b>5 526 351</b>	<b>3 755 609</b>
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>0</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>0</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>

**Bilan Passif**

<b>BILAN-PASSIF</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
<b>TOTAL Réserves</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Report à nouveau	231 910	-337
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-111 173</b>	<b>232 247</b>
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>121 737</b>	<b>232 910</b>
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	0	0
<b>TOTAL Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 022 604	72 800
Dettes fiscales et sociales	4 113 460	4 711 820
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	3 892 499	3 628 153
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>	<b>9 028 563</b>	<b>8 412 773</b>
Produits constatés d'avance	25 510 157	26 478 026
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>34 538 721</b>	<b>34 890 799</b>
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>

## COMPTE DE RESULTAT

122 RENTIERS

**Compte de résultat**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	1 547 868	0	1 547 868	5 163 974
Production vendue services	0	0	0	0
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>1 547 868</b>	<b>0</b>	<b>1 547 868</b>	<b>5 163 974</b>
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0	0
Autres produits			1	0
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 547 869</b>	<b>5 163 975</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			1 655 883	4 838 511
Impôts, taxes et versements assimilés			840	1 769
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	0	0
	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			0	0
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 656 724</b>	<b>4 840 280</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-108 854</b>	<b>323 695</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			2 318	1 128
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>2 318</b>	<b>1 128</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 318</b>	<b>-1 128</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-111 173</b>	<b>322 566</b>

**Compte de résultat (suite)**

<b>COMPTE DE RESULTAT (suite)</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	90 319
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>1 547 869</b>	<b>5 163 975</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>1 659 042</b>	<b>4 931 727</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>-111 173</b>	<b>232 247</b>

## **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**122 RENTIERS**

## 122 RENTIERS

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2021 dont le total est 34 660 458 € et le résultat s'élève à -111 173 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/12/2020 au 30/11/2021

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

### **Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

- continuité de l'exploitation,
  - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
  - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

### **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement, constituées par les actions de SICAV monétaires, sont inscrites à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition.

Les plus values de portefeuille à la date de clôture sont constatées dans les comptes de la société grâce à une opération d'aller-retour en fin d'exercice.

Au 30 novembre 2021 la société ne détient pas de SICAV.

### **Stocks et en-cours**

Les stocks sont comptabilisés suivant la méthode dite de l'inventaire permanent. Par ailleurs les flux de période sont directement comptabilisés dans les comptes de stock.

Les stocks et encours représentent la valeur de l'immeuble réalisé dans le cadre d'opération de promotion.

Une provision pour dépréciation est calculée lorsque le prix de revient est supérieur à la valeur du marché.

Conformément au règlement n° 2018-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont stockés.

### Reconnaissance de la marge à l'avancement

Depuis le premier janvier 2005, Crédit Agricole Immobilier Promotion SAS (venue aux droits de Crédit Agricole Immobilier Entreprise suite à la fusion en date du 30 juin 2016) reconnaît dans ses comptes et dans les filiales dont la société est gérante, la marge sur les programmes de construction vente selon la méthode de l'avancement.

Cette méthode concerne les programmes suivants :

- Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Contrats de promotion immobilière (CPI)
- Contrats d'étude préalable (CEP)

Le coefficient d'avancement global (TAG) se calcule en combinant :

\* le degré d'avancement commercial (TAC)

\* le degré d'avancement technique (TAT)

Coefficient d'avancement global = (% Commercial \* % Technique)

L'avancement commercial est déterminé exclusivement à partir des ventes inscrites dans les actes notariés.

Concernant l'avancement technique, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a intégré la valeur du foncier dans le calcul du résultat à l'avancement des programmes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et des Contrats de Promotion Immobilière. Ce changement comptable, qualifié de changement d'estimation, est motivé par les raisons suivantes:

- Le Groupe CAI souhaite pouvoir comparer, à méthode de calcul identique, ses résultats avec ceux de ses confrères ;
- La période de concrétisation de l'acquisition de terrain étant de plus en plus longue (notamment du fait des recours sur les permis de construire), lors de l'acquisition du foncier, CAI souhaite dégager de la marge, d'autant plus que le permis de construire est purgé de tout recours, et que l'opération sera menée à son terme.

Par ailleurs, la signature de l'acquisition du terrain est un acte très impactant dans la vie d'une société de construction-vente;

- Enfin CAI, dans sa stratégie de réaliser des opérations de taille plus importante, met aussi en place des opérations en co-promotion. Or dans ce contexte, CAI doit s'aligner avec les positions de place afin de produire les comptes établis selon une seule modalité de calcul (i.e. en intégrant le coût du foncier dans le calcul du résultat à l'avancement des programmes de VEFA).

Plus spécifiquement, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a défini que la valeur du foncier correspond à la totalité des coûts liés au foncier, comprenant principalement : terrain, frais de notaire, honoraires de géomètre, raccordement réseaux, dépollution et toutes les taxes d'urbanismes afférentes.

En synthèse, l'avancement technique est déterminé exclusivement à partir des coûts liés aux VRD, Foncier, travaux de construction et honoraires techniques.

L'ensemble des frais de publicité , y compris ceux qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers sont comptabilisés en charges de période.

## **Changement de méthode comptable**

Aucun changement de méthode comptable au cours de l'exercice 2021.

## **Créances clients et dettes fournisseurs**

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des comptes est pratiquée lorsque ces créances sont considérées comme douteuses sur la base d'une analyse au cas par cas.

Au 30 novembre 2021, aucune provision pour dépréciation n'a été constatée.

## **Provisions pour risques et charges**

Aucune provision n'est comptabilisée

## **Autres informations**

### **Faits significatifs : Contexte sanitaire**

L'année 2021 a été marquée par la continuité de la pandémie de covid 19, une crise mondiale sans précédent.

Durant cette période, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement et ce, sur l'ensemble de ses filiales et notamment sur la société 122 RENTIERS.

La pandémie de Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les résultats de l'entité, le programme immobilier se finissant avant le début de cet exercice.

### **Evènements post-clôture**

Les développements autour du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie sont suivis de près par la direction et l'impact de la crise reste incertain. A ce stade, la société n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à ce conflit sur les comptes annuels.

122 RENTIERS

**Engagements hors bilan**

**Engagements donnés**

NEANT

**Engagements reçus**

NEANT

**Éléments relevant de plusieurs postes de bilan**

<b>RUBRIQUES</b>	Entreprises liées	Participations	Dettes, Créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Autres créances			
<b>DETTES</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 453		
Autres dettes			

**Etats des échéances des créances et des dettes**

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations			0	0	0	
Prêts			0	0	0	
Autres immos financières			0	0	0	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Clients douteux ou litigieux			0	0	0	
Autres créances			24 680 760	24 680 760	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	
Securité sociale et autres organismes sociaux			0	0	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		67 738	67 738	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		184 442	184 442	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		1 328	1 328	0	
Groupes et associés			0	0	0	
Débiteurs divers			4 191 839	4 191 839	0	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>			<b>29 126 107</b>	<b>29 126 107</b>	<b>0</b>	
Charges constatées d'avance			0	0	0	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>			<b>29 126 107</b>	<b>29 126 107</b>	<b>0</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0			
Prêts et avances consentis aux associés			0			
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0	0	0
Autres emprunts obligataires			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés			1 022 604	1 022 604	0	0
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		4 113 460	4 113 460	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			0	0	0	0
Groupes et associés			0	0	0	0
Autres dettes			3 892 499	3 892 499	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			25 510 157	25 510 157	0	0
<b>TOTAL DES DETTES</b>			<b>34 538 721</b>	<b>34 538 721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice			0			

**Variation des capitaux propres**

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Augment.</b>	<b>Diminut.</b>	<b>Distribut. Dividendes</b>	<b>Affectation du résultat N-1</b>	<b>Apports et fusions</b>	<b>Clôture</b>
Capital social ou individuel	1 000						1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	0						0
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	-337				232 247		231 910
Résultat de l'exercice	232 247		111 173		-232 247		-111 173
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>232 910</b>	<b>0</b>	<b>111 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 737</b>

## **ANNEXES COMPTABLES**

**122 RENTIERS**





**Détail du Bilan actif**

Rubrique	Libellé	N	N-1	Var.
2050 BVNet	Avances et acomptes versés sur commandes	8 000,00		100,00%
4091000000	Fournisseurs, acptes versés	8 000,00		100,00%
2050 BXNet	Clients et comptes rattachés (3)*	24 680 760,00	27 718 392,00	-10,96%
4112000000	Clients signés non exigibles	24 680 760,00	27 718 392,00	-10,96%
2050 BZNet	Autres créances	4 445 347,15	3 649 707,14	21,80%
4440000000	Etat impôt sur les sociétés	67 738,00		100,00%
4456700000	Crédit de TVA	15 385,00	127 108,00	-87,90%
4458600000	TVA s/factures non parvenues	169 057,24	11 221,10	1406,60%
4486000000	Etat, autres charges à payer	1 328,00		100,00%
4671050000	DEBITEURS CPI GR'IMMO	4 191 838,91	3 510 655,81	19,40%
4456630000	TVA Déductible s/achats		722,23	-100,00%
2050 CFNet	Disponibilités	5 526 350,78	3 755 609,42	47,15%
5128100000	Banque DAV	5 526 350,78	3 755 609,42	47,15%
2050 CJNet	TOTAL Actif circulant	34 660 457,93	35 123 708,56	-1,32%
2050 CONet	Total Général	34 660 457,93	35 123 708,56	-1,32%

**Détail du bilan Passif**

Rubrique	Libellé	N	N-1	Var.
2051 DA	Capital social ou individuel	1 000,00	1 000,00	
1013000000	Capital souscrit appelé versé	1 000,00	1 000,00	
2051 DH	Report à nouveau	231 909,92	-337,43	-68828,31%
1100000000	Report à nouveau créditeur	231 909,92		100,00%
1190000000	Report à nouveau débiteur		-337,43	-100,00%
2051 DI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-111 172,83	322 566,35	-134,47%
2051 DL	TOTAL CAPITAUX PROPRES	121 737,09	323 228,92	-62,34%
2051 DX	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 022 604,43	72 799,94	1304,68%
4081000000	Fournisseurs, factures non parvenues	1 022 604,43	67 328,42	1418,83%
4011000000	Fournisseurs		5 471,52	-100,00%
2051 DY	Dettes fiscales et sociales	4 113 460,00	4 621 501,00	-10,99%
4457000000	TVA Collectée s/ventes	4 113 460,00	4 619 732,00	-10,96%
4486000000	Etat, autres charges à payer		1 769,00	-100,00%
2051 EA	Autres dettes	3 892 499,01	30 106 178,70	-87,07%
4686000000	Charges à payer	3 892 499,01	3 628 153,10	7,29%
2051 EB	Produits constatés d'avance	25 510 157,40	26 478 025,60	36,55%
4870000000	Produits constatés d'avance	25 510 157,40	26 478 025,60	36,55%
2051 EC	TOTAL DETTES	34 538 720,84	34 800 479,64	-0,75%
2051 EE	TOTAL GÉNÉRAL - PASSIF	34 660 457,93	35 123 708,56	-1,32%

**Détail du Compte de résultat**

Rubrique	Libellé	N	N-1	Var.
2052 FF	Production vendue biens	1 547 868,20	5 163 974,40	-70,03%
7011000000	Ventes de lots	1 547 868,20	5 163 974,40	-70,03%
2052 FL	Chiffres d'affaires nets	1 547 868,20	5 163 974,40	-70,03%
2052 FQ	Autres produits	0,95	0,19	400,00%
7580000000	Produit Divers de Gestion	0,95	0,19	400,00%
2052 FW	Autres achats et charges externes	1 655 883,40	4 838 510,94	-65,78%
6051010000	Honoraires techniques	109 673,22	341 879,52	-67,92%
6051020000	Charges/programme immobilier : Foncier	37 787,68	75 438,20	-49,91%
6052010000	Construction	1 011 486,27	3 604 441,73	-71,94%
6053000000	Voiries , Réseaux , Divers.	4 338,00	40,00	10745,00%
6058010000	Frais annexes	240 069,43	640 181,38	-62,50%
6058020000	Assurances	28 319,12	63 801,50	-55,61%
6226100000	Honoraires commissaire aux comptes	2 000,00	4 000,00	-50,00%
6231010000	Frais de publicité	8 350,69		100,00%
6278100000	FRAIS DE TENUE DE COMPTE	213 858,99	108 728,61	96,69%
2052 FX	Impôts, taxes et versements assimilés	840,00	1 769,00	-52,52%
6351100000	CVAE - CFE	840,00	1 769,00	-52,52%
2052 GE	Autres charges	0,13	0,06	116,67%
6580000000	Frais divers	0,13	0,06	116,67%
2052 GG	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-108 854,38	323 694,59	-133,63%
2052 GR	Intérêts et charges assimilées	2 318,45	1 128,24	105,49%
6610010000	CHARGES FINANCIERES PROGRAMMES IMMOBILIERS	2 318,45	1 128,24	105,49%
2052 GV	RÉSULTAT FINANCIER	-2 318,45	-1 128,24	105,49%
2052 GW	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-111 172,83	322 566,35	-134,47%
2053 HN	BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-111 172,83	322 566,35	-134,47%

**122 RENTIERS**  
**Société par Actions Simplifiée au capital de 1.000 Euros**  
**Siège Social : 9, Impasse de Borderouge – 31200 Toulouse**  
**877 525 287 RCS Toulouse**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE**  
**L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**EN DATE DU 31 MAI 2022**

L'an deux mille-vingt-deux,  
et le 31 mai,  
à 08 heures 30,

Les associés de la société **122 RENTIERS** se sont réunis en assemblée générale ordinaire, au 89, Avenue Jean-Jaurès, 92545 Montrouge cedex, sur convocation faite par le Président.

**Sont représentées :**

- la société Crédit Agricole Immobilier Promotion, propriétaire de 55 actions, représentée par M. Franck Helary,
  
- la société AEGIDE PROMOTION, propriétaire de 45 actions, représentée par M. Franck HELARY à l'effet d'un pouvoir de M. Jean-Marie Fournet,

qui détiennent ensemble la totalité des 100 actions composant le capital et qu'en conséquence, l'assemblée, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

seuls associés de la Société et représentant en tant que tels la totalité des parts sociales émises par la Société.

L'assemblée est présidée par la société Crédit Agricole Immobilier Promotion, Présidente, représentée par M. Franck Helary.

Le Cabinet MAZARS, Commissaire aux comptes, a été informé des modalités de réunion et de délibération de cette assemblée.

Le Président rappelle que l'assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion établi par la gérance ;
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 novembre 2021 ;
- Examen et approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 novembre 2021 ;
- Affectation du résultat ; quitus au Président ;
- Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 227-10 et suivants du Code de commerce ;

Qu'à cette fin, il a envoyé à chaque associé, par courriel les documents suivants :

- une copie du courrier électronique de convocation adressé à chaque associé ;
- une copie du courrier électronique de convocation adressé au Commissaire aux comptes ;
- la feuille de présence à laquelle est annexé le pouvoir d'un associé représenté ;
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'assemblée ;
- le rapport de gestion de la gérance ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels ;

- le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce ;
- le bilan, le compte de résultat et l'annexe

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président donne ensuite lecture des rapports, personne ne demandant la parole, il met successivement aux voix les résolutions suivantes.

#### **PREMIERE RESOLUTION**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 30 novembre 2021 approuve les comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ce rapport.

En conséquence, l'assemblée générale donne quitus de sa gestion au Président pour l'exercice écoulé.

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

#### **DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale sur proposition du Président, et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 30 novembre 2021 qui font apparaître une perte d'un montant de (111 172,83) euros, décide d'affecter ledit bénéfice au poste « report à nouveau ».

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué depuis la constitution de la Société.

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

#### **TROISIEME RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes mentionnant l'absence de convention de la nature de celles visées à l'article L.227-10 et suivants du Code de commerce, en prend acte purement et simplement, et approuve les termes dudit rapport.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

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

**Monsieur Franck HELARY**  
**Pour la société CREDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION**  
**Président**





Siège social : 61 rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

Tel : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

## 122 RENTIERS

### **Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 novembre 2021

MAZARS

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92075 PARIS LA DÉFENSE CEDEX

Tél : +33 (0) 1 49 97 60 00 - Fax : +33 (0) 1 49 97 60 01

Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes A DIRECTOIRE ET CONSEIL DE SURVEILLANCE

CAPITAL DE 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

## **122 RENTIERS**

Société par Actions Simplifiées

RCS Toulouse 877 525 287

## **Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 30 novembre 2021

Aux associés de la société 122 RENTIERS

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 122 RENTIERS relatifs à l'exercice clos le 30 novembre 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 1 décembre 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **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.

Votre société constate les résultats sur les opérations de construction-vente d'immeubles selon les modalités décrites dans la note « Reconnaissance de la marge à l'avancement » de l'annexe. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les chargés d'affaires sous le contrôle de la direction générale. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces opérations, à revoir les calculs effectués par la société, à examiner les procédures d'approbation de ces estimations et à apprécier leur caractère raisonnable.

## **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 aux associés.

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.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, le 17 mai 2022

*Saïd Benhayoune*

Saïd BENHAYOUNE

# **COMPTES ANNUELS**

**122 RENTIERS**

**Société par actions simplifiée**

**9 Impasse de Borderouge 31200 Toulouse**

**DATE DE CLOTURE : 30/11/2021**

## Sommaire

<u>BILAN.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan Actif.....</u>	<u>4</u>
<u>Bilan Passif.....</u>	<u>5</u>
<u>COMPTE DE RESULTAT.....</u>	<u>6</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>7</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>8</u>
<u>ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS.....</u>	<u>9</u>
<u>Règles et méthodes comptables.....</u>	<u>10</u>
<u>Valeurs mobilières de placement .....</u>	<u>10</u>
<u>Stocks et en-cours.....</u>	<u>10</u>
<u>Reconnaissance de la marge à l'avancement.....</u>	<u>11</u>
<u>Changement de méthode comptable.....</u>	<u>12</u>
<u>Créances clients et dettes fournisseurs.....</u>	<u>12</u>
<u>Provisions pour risques et charges.....</u>	<u>12</u>
<u>Autres informations.....</u>	<u>12</u>
<u>Engagements hors bilan.....</u>	<u>13</u>
<u>Entreprises liées.....</u>	<u>14</u>
<u>Etats des échéances des créances et des dettes.....</u>	<u>15</u>
<u>Variation des capitaux propres.....</u>	<u>16</u>
<u>ANNEXES COMPTABLES.....</u>	<u>17</u>
<u>Charges à payer.....</u>	<u>18</u>
<u>Produits constatés d'avance.....</u>	<u>19</u>
<u>Détail du Bilan actif.....</u>	<u>20</u>
<u>Détail du bilan Passif.....</u>	<u>21</u>
<u>Détail du Compte de résultat.....</u>	<u>22</u>

## **BILAN**

**122 RENTIERS**

**Bilan Actif**

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets et droits similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Avances sur immobilisations incorporelles	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains	0	0	0	0
Constructions	0	0	0	0
Installations techniques, matériel	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0
Immobilisations en cours	0	0	0	0
Avances et acomptes	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations corporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participations selon la méthode de meq	0	0	0	0
Autres participations	0	0	0	0
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	0	0	0	0
<b>TOTAL immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total Actif Immobilisé (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Matières premières, approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production de biens	0	0	0	0
En cours de production de services	0	0	0	0
Produits intermédiaires et finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
<b>TOTAL Stock</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes versés sur commandes	8 000	0	8 000	0
Clients et comptes rattachés	24 680 760	0	24 680 760	27 718 392
Autres créances	4 445 347	0	4 445 347	3 649 707
Capital souscrit et appelé, non versé	0	0	0	0
<b>TOTAL Créances</b>	<b>29 134 107</b>	<b>0</b>	<b>29 134 107</b>	<b>31 368 099</b>
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
dont actions propres:				
Disponibilités	5 526 351	0	5 526 351	3 755 609
<b>TOTAL Disponibilités</b>	<b>5 526 351</b>	<b>0</b>	<b>5 526 351</b>	<b>3 755 609</b>
Charges constatées d'avance	0	0	0	0
<b>Total Actif Circulant (III)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>0</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	0		0	0
Prime de remboursement des obligations (V)	0		0	0
Ecart de conversion actif (VI)	0		0	0
<b>Total Général (I à VI)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>0</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>

**Bilan Passif**

<b>BILAN-PASSIF</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
Capital social ou individuel dont versé : 1 000	1 000	1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	0	0
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence 0	0	0
Réserve légale	0	0
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0	0	0
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	0	0
<b>TOTAL Réserves</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Report à nouveau	231 910	-337
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>-111 173</b>	<b>232 247</b>
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>121 737</b>	<b>232 910</b>
Produit des émissions de titres participatifs	0	0
Avances conditionnées	0	0
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0	0	0
<b>TOTAL Dettes financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 022 604	72 800
Dettes fiscales et sociales	4 113 460	4 711 820
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	3 892 499	3 628 153
<b>TOTAL Dettes d'exploitation</b>	<b>9 028 563</b>	<b>8 412 773</b>
Produits constatés d'avance	25 510 157	26 478 026
<b>TOTAL DETTES (IV)</b>	<b>34 538 721</b>	<b>34 890 799</b>
Ecart de conversion Passif (V)	0	0
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)</b>	<b>34 660 458</b>	<b>35 123 709</b>

## COMPTE DE RESULTAT

122 RENTIERS

**Compte de résultat**

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	0	0	0	0
Production vendue biens	1 547 868	0	1 547 868	5 163 974
Production vendue services	0	0	0	0
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>1 547 868</b>	<b>0</b>	<b>1 547 868</b>	<b>5 163 974</b>
Production stockée			0	0
Production immobilisée			0	0
Subventions d'exploitation			0	0
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			0	0
Autres produits			1	0
<b>Total des produits d'exploitation (I)</b>			<b>1 547 869</b>	<b>5 163 975</b>
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (marchandises)			0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			0	0
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)			0	0
Autres achats et charges externes			1 655 883	4 838 511
Impôts, taxes et versements assimilés			840	1 769
Salaires et traitements			0	0
Charges sociales			0	0
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	0	0
	immobilisations	Dotations aux provisions	0	0
		Sur actif circulant : dotations aux provisions	0	0
		Pour risques et charges : dotations aux provisions	0	0
Autres charges			0	0
<b>Total des charges d'exploitation (II)</b>			<b>1 656 724</b>	<b>4 840 280</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-108 854</b>	<b>323 695</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			0	0
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			0	0
Produits financiers de participations			0	0
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			0	0
Autres intérêts et produits assimilés			0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges			0	0
Différences positives de change			0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des produits financiers (V)</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			0	0
Intérêts et charges assimilées			2 318	1 128
Différences négatives de change			0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			0	0
<b>Total des charges financières (VI)</b>			<b>2 318</b>	<b>1 128</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-2 318</b>	<b>-1 128</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-111 173</b>	<b>322 566</b>

**Compte de résultat (suite)**

<b>COMPTE DE RESULTAT (suite)</b>	<b>Exercice N</b>	<b>Exercice N-1</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital	0	0
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	0
<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	0	0
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	0	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	0	0
<b>Total des charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	0	90 319
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>1 547 869</b>	<b>5 163 975</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>1 659 042</b>	<b>4 931 727</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>	<b>-111 173</b>	<b>232 247</b>

## **ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS**

**122 RENTIERS**

## 122 RENTIERS

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 30/11/2021 dont le total est 34 660 458 € et le résultat s'élève à -111 173 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/12/2020 au 30/11/2021

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

### **Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général.

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

- continuité de l'exploitation,
  - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
  - indépendance des exercices,
- et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

### **Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement, constituées par les actions de SICAV monétaires, sont inscrites à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition.

Les plus values de portefeuille à la date de clôture sont constatées dans les comptes de la société grâce à une opération d'aller-retour en fin d'exercice.

Au 30 novembre 2021 la société ne détient pas de SICAV.

### **Stocks et en-cours**

Les stocks sont comptabilisés suivant la méthode dite de l'inventaire permanent. Par ailleurs les flux de période sont directement comptabilisés dans les comptes de stock.

Les stocks et encours représentent la valeur de l'immeuble réalisé dans le cadre d'opération de promotion.

Une provision pour dépréciation est calculée lorsque le prix de revient est supérieur à la valeur du marché.

Conformément au règlement n° 2018-5 du 08 novembre 2012 modifiant l'article 380-1 du règlement CRC n°99-03, les honoraires de commercialisation sont stockés.

### Reconnaissance de la marge à l'avancement

Depuis le premier janvier 2005, Crédit Agricole Immobilier Promotion SAS (venue aux droits de Crédit Agricole Immobilier Entreprise suite à la fusion en date du 30 juin 2016) reconnaît dans ses comptes et dans les filiales dont la société est gérante, la marge sur les programmes de construction vente selon la méthode de l'avancement.

Cette méthode concerne les programmes suivants :

- Ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Contrats de promotion immobilière (CPI)
- Contrats d'étude préalable (CEP)

Le coefficient d'avancement global (TAG) se calcule en combinant :

\* le degré d'avancement commercial (TAC)

\* le degré d'avancement technique (TAT)

Coefficient d'avancement global = (% Commercial \* % Technique)

L'avancement commercial est déterminé exclusivement à partir des ventes inscrites dans les actes notariés.

Concernant l'avancement technique, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a intégré la valeur du foncier dans le calcul du résultat à l'avancement des programmes de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement et des Contrats de Promotion Immobilière. Ce changement comptable, qualifié de changement d'estimation, est motivé par les raisons suivantes:

- Le Groupe CAI souhaite pouvoir comparer, à méthode de calcul identique, ses résultats avec ceux de ses confrères ;
- La période de concrétisation de l'acquisition de terrain étant de plus en plus longue (notamment du fait des recours sur les permis de construire), lors de l'acquisition du foncier, CAI souhaite dégager de la marge, d'autant plus que le permis de construire est purgé de tout recours, et que l'opération sera menée à son terme.

Par ailleurs, la signature de l'acquisition du terrain est un acte très impactant dans la vie d'une société de construction-vente;

- Enfin CAI, dans sa stratégie de réaliser des opérations de taille plus importante, met aussi en place des opérations en co-promotion. Or dans ce contexte, CAI doit s'aligner avec les positions de place afin de produire les comptes établis selon une seule modalité de calcul (i.e. en intégrant le coût du foncier dans le calcul du résultat à l'avancement des programmes de VEFA).

Plus spécifiquement, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a défini que la valeur du foncier correspond à la totalité des coûts liés au foncier, comprenant principalement : terrain, frais de notaire, honoraires de géomètre, raccordement réseaux, dépollution et toutes les taxes d'urbanismes afférentes.

En synthèse, l'avancement technique est déterminé exclusivement à partir des coûts liés aux VRD, Foncier, travaux de construction et honoraires techniques.

L'ensemble des frais de publicité , y compris ceux qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers sont comptabilisés en charges de période.

## **Changement de méthode comptable**

Aucun changement de méthode comptable au cours de l'exercice 2021.

## **Créances clients et dettes fournisseurs**

Les créances et les dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des comptes est pratiquée lorsque ces créances sont considérées comme douteuses sur la base d'une analyse au cas par cas.

Au 30 novembre 2021, aucune provision pour dépréciation n'a été constatée.

## **Provisions pour risques et charges**

Aucune provision n'est comptabilisée

## **Autres informations**

### **Faits significatifs : Contexte sanitaire**

L'année 2021 a été marquée par la continuité de la pandémie de covid 19, une crise mondiale sans précédent.

Durant cette période, le Groupe Crédit Agricole Immobilier a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement et ce, sur l'ensemble de ses filiales et notamment sur la société 122 RENTIERS.

La pandémie de Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les résultats de l'entité, le programme immobilier se finissant avant le début de cet exercice.

### **Evènements post-clôture**

Les développements autour du conflit armé entre l'Ukraine et la Russie sont suivis de près par la direction et l'impact de la crise reste incertain. A ce stade, la société n'a pas identifié d'impacts significatifs liés à ce conflit sur les comptes annuels.

122 RENTIERS

**Engagements hors bilan**

**Engagements donnés**

NEANT

**Engagements reçus**

NEANT

**Éléments relevant de plusieurs postes de bilan**

<b>RUBRIQUES</b>	Entreprises liées	Participations	Dettes, Créances en effets comm.
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>			
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
Autres créances			
<b>DETTES</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24 453		
Autres dettes			

**Etats des échéances des créances et des dettes**

Cadre A		Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations			0	0	0	
Prêts			0	0	0	
Autres immos financières			0	0	0	
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Clients douteux ou litigieux			0	0	0	
Autres créances			24 680 760	24 680 760	0	
Créances représentatives de titres prêtés			0	0	0	
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	
Securité sociale et autres organismes sociaux			0	0	0	
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices		67 738	67 738	0	
	Taxe sur la valeur ajoutée		184 442	184 442	0	
	Autres impôts		0	0	0	
	Etat - divers		1 328	1 328	0	
Groupes et associés			0	0	0	
Débiteurs divers			4 191 839	4 191 839	0	
<b>TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>			<b>29 126 107</b>	<b>29 126 107</b>	<b>0</b>	
Charges constatées d'avance			0	0	0	
<b>TOTAL DES CREANCES</b>			<b>29 126 107</b>	<b>29 126 107</b>	<b>0</b>	
Prêts accordés en cours d'exercice			0			
Remboursements obtenus en cours d'exercice			0			
Prêts et avances consentis aux associés			0			
Cadre B	Etat des dettes		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles			0	0	0	0
Autres emprunts obligataires			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine			0	0	0	0
Emprunts et dettes financières divers			0	0	0	0
Fournisseurs et comptes rattachés			1 022 604	1 022 604	0	0
Personnel et comptes rattachés			0	0	0	0
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			0	0	0	0
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices		0	0	0	0
	Taxe sur la valeur ajoutée		4 113 460	4 113 460	0	0
	Obligations cautionnées		0	0	0	0
	Autres impôts		0	0	0	0
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			0	0	0	0
Groupes et associés			0	0	0	0
Autres dettes			3 892 499	3 892 499	0	0
Dette représentative de titres empruntés			0	0	0	0
Produits constatés d'avance			25 510 157	25 510 157	0	0
<b>TOTAL DES DETTES</b>			<b>34 538 721</b>	<b>34 538 721</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice			0	Emprunts auprès des associés personnes physiques		0
Emprunts remboursés en cours d'exercice			0			

**Variation des capitaux propres**

<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>Ouverture</b>	<b>Augment.</b>	<b>Diminut.</b>	<b>Distribut. Dividendes</b>	<b>Affectation du résultat N-1</b>	<b>Apports et fusions</b>	<b>Clôture</b>
Capital social ou individuel	1 000						1 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....	0						0
Ecart de réévaluation	0						0
Réserve légale	0						0
Réserves statutaires ou contractuelles	0						0
Réserves réglementées	0						0
Autres réserves	0						0
Report à nouveau	-337				232 247		231 910
Résultat de l'exercice	232 247		111 173		-232 247		-111 173
Subventions d'investissement	0						0
Provisions réglementées	0						0
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>232 910</b>	<b>0</b>	<b>111 173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>121 737</b>

## **ANNEXES COMPTABLES**

**122 RENTIERS**



