

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 : 2020 B 31623 Numéro SIREN : 891 888 596 Nom ou dénomination : 74B

Ce dépôt a été enregistré le 14/06/2022 sous le numéro de dépôt 62602

74 B SAS

Comptes annuels
31/12/2021

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8
1.5	Bilan actif (Détail)	21
1.6	Bilan passif (Détail)	22
1.7	Compte de résultat (Détail)	23

74 B SAS

Comptes annuels

31/12/2021

Actif			Au 31/12/2021		
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement			
		Frais de développement			
		Concessions, brevets et droits similaires			
		Fonds commercial (1)			
		Autres immobilisations incorporelles			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
	TOTAL				
	Immobilisations corporelles	Terrains			
		Constructions			
		Inst. techniques, mat. out. industriels			
		Autres immobilisations corporelles			
		Immobilisations en cours			
		Avances et acomptes			
	TOTAL				
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Titres immob. de l'activité de portefeuille				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
	Autres immobilisations financières	29		29	
	TOTAL	29		29	
Total de l'actif immobilisé			29		29
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	35 785 327		35 785 327
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
		Marchandises			
	TOTAL		35 785 327		35 785 327
	Avances et acomptes versés sur commandes				
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	55 535		55 535
		Autres créances	15 503		15 503
		Capital souscrit et appelé, non versé			
TOTAL		71 038		71 038	
Divers	Valeurs mobilières de placement				
	(dont actions propres :)				
	Instruments de trésorerie				
	Disponibilités	628 413		628 413	
TOTAL		628 413		628 413	
Charges constatées d'avance					
Total de l'actif circulant			36 484 779		36 484 779
Frais d'émission d'emprunts à étaler					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF			36 484 809		36 484 809
Renvois :					
(1) Dont droit au bail					
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières					
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients

Passif		Au 31/12/2021	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 300 000)	300 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-631 140	
	Situation nette avant répartition	-331 140	
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-331 140	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	22 685 100	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	13 890 877	
	Total	36 575 977	
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 555	
	Dettes fiscales et sociales	53 029	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 387	
	Instruments de trésorerie		
Total		239 972	
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		36 815 949	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		36 484 809	
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	35 415 307	
	à moins d'un an	1 400 641	
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	22 685 100	
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 04/12/2020 Au 31/12/2021 13 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	1 533 519		1 533 519	
	Chiffre d'affaires net	1 533 519		1 533 519	
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			1	
	Total			1 533 520	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats			33 580 796	
	Variation de stocks			-35 785 327	
	Autres achats et charges externes (3)			2 659 995	
	Impôts, taxes et versements assimilés			80 970	
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		
		• sur actif circulant	provisions		
		• pour risques et charges			
	Autres charges			111 555	
	Total			647 991	
	Résultat d'exploitation	A		885 529	
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)			29	
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			13	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			43	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 516 712	
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			1 516 712	
	Résultat financier	D		-1 516 669	
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-631 140	

		Du 04/12/2020 Au 31/12/2021 13 mois	
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-631 140	
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	1 026 751	

SAS 74 B SAS

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2021

Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 36 484 809 euros. Le résultat net comptable est une perte de 631 140 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

La société 74B a été créée le 04 décembre 2020, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée. Son siège social est situé au 59 rue de Châteaudun 75009 – Paris.

La durée de son premier exercice est d'un an et 28 jours, pour une clôture au 31/12/2021.

Le capital social est fixé à 300.000€, divisé en 300.000 actions d'une valeur nominale d'un euro.

Lors de la constitution, le capital a été réparti de la manière suivante :

- 225 000 actions à la société BPD Financement (RCS Paris n°522 213 248) – 75% du capital de 74B
- 45 000 actions à la société Picture Participations I (RCS Nanterre n°891 326 274) – 15% du capital de 74B
- 30 000 actions à la société Picture Capital Partners (RCS Paris n°889 179 214) – 10% du capital de 74B

Tous les apports sont en numéraires, libérés en totalité à la constitution.

74B est une société qui réalise directement ou indirectement, l'acquisition, la propriété, l'exploitation, la gestion, la location, l'administration sous toutes ses formes. Mais également la cession de tous biens et droits mobiliers et immobiliers. L'édification de toutes constructions ainsi que la surélévation, la rénovation, la réhabilitation, la réfection et l'aménagement de celles existantes.

Un contrat de crédit de 20 730 000 euros a été contracté auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE en date du 21 décembre 2020 pour une durée de 3 ans afin de financer l'acquisition d'un ensemble d'actif immobilier.

Un deuxième contrat de crédit de 1 830 000 euros a été contracté auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE en date du 23 juillet 2021, suivant les mêmes conditions que le premier, afin de financer l'acquisition d'un actif immobilier complémentaire.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600), 74, 74 bis, 74 ter, 76, 78 rue des Bourguignons, et 13, 15 bis et 17 rue du Chalet en date du 21 décembre 2020 pour un prix de trente millions huit cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 80 rue des Bourguignons en date du 28 mai 2021 pour un prix d'un million quatre cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 82 rue des Bourguignons en date du 23 juillet 2021 pour un prix de six cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 80 rue des Bourguignons en date du 23 juillet 2021 pour un prix de sept cent quatre-vingt mille euros.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La continuité d'exploitation
- L'indépendance des exercices

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique. Elles correspondent aux intérêts courus sur prêts.

1.2.2 Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, le droit de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks de la société sont constitués des frais émis pour donner suite aux travaux en cours concernant les différents immeubles acquis.

Les coûts d'emprunts ne sont pas incorporés dans les coûts d'acquisitions. Ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 31/12/2021.

1.2.3 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.4 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif immobilisé

2.1.1 Etat de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporell es	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporell es	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	-	-	-	-
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	30	-	30
TOTAL IV		-	30	-	30
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		-	30	-	30

2.1.2 Immobilisations financières

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebuts	
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. Ci-dessus)		-	-	-	-	
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-	
Autres titres immobilisés		-	-	-	-	
Prêts et autres immobilisations financières		-	30	-	-	30

2.2 En-cours production de bien

En-cours production	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
En-cours de production de bien - MERCIALYS	-	32 809 936	-	32 809 936
En-cours de production de bien – DOMHESTIA	-	1 414 728	-	1 414 728
En-cours de production de bien – ISABEL	-	819 667	-	819 667
En-cours de production de bien – LOKIEC	-	740 997	-	740 997
TOTAL	-	35 785 327	-	35 785 327

2.3 Capitaux propres

2.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice :	300 000 Actions	300 000 Euros
Mouvements :		
Position fin de l'exercice :	300 000 Actions	300 000 Actions

A la constitution, le capital social est fixé à 300 000 euros divisé en 300 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

2.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	-	300 000	-	300 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	-	-631 140	-	-631 140
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	-	-331 140	-	-331 140

2.4 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.4.1 Créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		30	30	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		55 535	55 535	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	11 262	11 262	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		4 241	4 241	-
Charges constatées d'avance		-	-	-	
TOTAL			71 068	71 068	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	140 500
Remboursements obtenus en cours d'exercice	140 500

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

2.4.2 Dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	22 685 100	125 100	22 560 000	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		8 818	8 818	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		177 555	177 555	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	7 638	7 638	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	45 391	45 391	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		13 882 059	991 225	12 890 834	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		9 388	9 388	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		36 815 949	1 365 115	35 450 834	-

Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 540 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 540 000

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Une convention cadre d'avances en comptes courants a été signée entre 74 B, Banque Populaire Développement Financement et Picture Capital Partners. Le taux d'intérêt annuel a été fixé selon la convention à 8%.

2.5 Compte de résultat

2.5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	1 533 519	-	1 533 519
- Services			
Chiffre d'affaires net	1 533 519	-	1 533 519

La société a réalisé en France au cours de l'exercice un chiffre d'affaires s'élevant à 1 533 519 euros.

2.5.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 500
Honoraires totaux	9 500

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes 2021.

3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	(631 140)
• Impôt sur les bénéfices à 26,5 %	+	
• Résultat avant impôt	=	(631 140)
• Variation des provisions réglementées		
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

		Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts		-631 140	-	-
Impôt au taux de :	-	-	-	-
Impôt sur PVLT		-	-	-
Résultat après impôts		-631 140	-	-

4 Autres informations

4.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	1 116 325
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	130 250
RRR à accorder, avoirs à établir	8 640
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	45 391
Divers	-
TOTAL	1 300 606

Les charges à payer sont essentiellement composées des intérêts courus sur comptes courants de Banque Populaire Développement Financement et Picture Capital Partners.

4.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	30
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	55 535
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
	55 565

4.3 Engagements hors bilan

Pour l'ensemble des contrats de crédit contractés auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance des contrats de crédit. Les garanties sont principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèque ni de sûretés sur les actifs immobiliers.

4.4 Evènements postérieurs à la clôture

La guerre en Ukraine n'a à ce stade pas d'impact sur l'activité de la société. Ses effets à moyen ou long terme ne sont pas encore connus à l'heure de la rédaction du présent rapport.

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Bilan Actif	31/12/2021	Néant	%
Autres immobilisations financières	29,64	0,00	NS
27680000 Intérêts courus sur Prêts	29,64	0,00	NS
Total Immobilisations financières	29,64	0,00	NS
TOTAL Actif immobilisé	29,64	0,00	NS
En-cours production de biens	35 785 327,45	0,00	NS
33500000 Travaux en cours	32 809 935,84	0,00	NS
33510000 Travaux en cours - DOMHESTIA	1 414 727,84	0,00	NS
33520000 Travaux en cours - ISABEL	819 667,03	0,00	NS
33530000 Travaux en cours - LOKIEC	740 996,74	0,00	NS
Total Actif circulant - Stocks	35 785 327,45	0,00	NS
Clients et comptes rattachés	55 535,11	0,00	NS
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	55 535,11	0,00	NS
Autres créances	15 503,51	0,00	NS
44566240 TVA déductible 20% sur les encaissements	7 884,20	0,00	NS
44567000 Crédit de TVA à reporter	3,00	0,00	NS
44586000 TVA sur factures non parvenues	3 375,00	0,00	NS
46711000 Notaire - Allez & Associés - n°1101594	1 993,94	0,00	NS
46713000 Notaire - allez & associés - n°1102123	488,91	0,00	NS
46714000 Notaire - allez & associés - n°1102011	868,33	0,00	NS
46715000 Notaire - allez & associés - n°1102036	890,13	0,00	NS
Total Créances	71 038,62	0,00	NS
Disponibilités	628 413,48	0,00	NS
51210000 SAS 74 B LOYERS	628 413,48	0,00	NS
Total Divers	628 413,48	0,00	NS
Total Actif circulant	36 484 779,55	0,00	NS
TOTAL ACTIF	36 484 809,19	0,00	NS

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Bilan Passif	31/12/2021	Néant	%
Capital	300 000,00	0,00	NS
10100000 Capital	300 000,00	0,00	NS
Résultat de l'exercice	-631 140,29	0,00	NS
Résultat de l'exercice	-631 140,29	0,00	NS
Capitaux propres	-331 140,29	0,00	NS
Emprunts et dettes auprès des éts de crédit	22 685 100,00	0,00	NS
51211000 SAS 74 B - 552 63 1915	22 560 000,00	0,00	NS
51860000 Intérêts courus à payer	125 100,00	0,00	NS
Emprunts et dettes financières divers	13 890 877,17	0,00	NS
16500000 Dépôts et cautionnements reçus	8 818,00	0,00	NS
45511000 Associés - Comptes courants - BPD FINANCEMENT	11 374 265,31	0,00	NS
45512000 Associés - Comptes courants - PICTURE CAPITAL PARTNERS	1 516 568,71	0,00	NS
45581000 Associés - Intérêts courus sur comptes courants - BPD FINANCE	874 610,43	0,00	NS
45582000 Associés - Intérêts courus sur comptes courants - PICTURE CAP	116 614,72	0,00	NS
Emprunts et dettes assimilées	36 575 977,17	0,00	NS
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 555,20	0,00	NS
40110000 FOURNISSEURS	47 305,20	0,00	NS
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	130 250,00	0,00	NS
Dettes fiscales et sociales	53 029,20	0,00	NS
44587000 TVA sur facture à établir	7 638,20	0,00	NS
44860000 Etat - Autres charges à payer	45 391,00	0,00	NS
Autres dettes	9 387,91	0,00	NS
41970000 CLIENTS - AUTRES AVOIRS	747,91	0,00	NS
41980000 RABAIS, REMISES, RISTOURNES À ACCORDER	8 640,00	0,00	NS
Dettes	239 972,31	0,00	NS
Dettes et produits constatés d'avance	36 815 949,48	0,00	NS
Total du Passif	36 484 809,19	0,00	NS

Compte de résultat (Détail)

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Compte de résultat		31/12/2021	Néant	%
Production vendue (services)		1 533 519,16	0,00	NS
70600000	Loyer	1 429 249,56	0,00	NS
70600001	Ventes	247,05	0,00	NS
70600002	LOYER DE SOUZA	3 614,55	0,00	NS
70612001	Refacturation taxe foncière	45 391,00	0,00	NS
70613001	Refacturation taxe sur les bureaux	26 989,00	0,00	NS
70614001	Refacturation taxe sur le stationnement	6 435,00	0,00	NS
70616001	Refacturation assurance	9 468,00	0,00	NS
70810000	Produits des activités annexes	12 000,00	0,00	NS
70831000	Produits des activités annexes - Loyer De Souza	125,00	0,00	NS
<i>Chiffre d'affaires net</i>		<i>1 533 519,16</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Autres produits d'exploitation		1,07	0,00	NS
75800000	Produits divers de gestion courante	1,07	0,00	NS
<i>Produits d'exploitation</i>		<i>1 533 520,23</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Achats matières et approvisionnements		33 580 796,80	0,00	NS
60110000	Acquisition immeuble	33 580 796,80	0,00	NS
Variation de stocks mat. et approv.		-35 785 327,45	0,00	NS
60310000	Variation des stocks d'approvisionnements	-35 785 327,45	0,00	NS
Autres achats et charges externes		2 659 995,70	0,00	NS
60400000	Achats d'études et prestations de services	5 585,00	0,00	NS
61420000	Charges locatives refacturable N	125,00	0,00	NS
61610000	Primes d'assurance non refacturable	2 141,76	0,00	NS
61620000	Primes d'assurance refacturable	9 468,00	0,00	NS
61700000	Études et recherches	27 004,00	0,00	NS
62200000	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	12 500,00	0,00	NS
62210000	Commission sur vente	55 200,00	0,00	NS
62261000	Honoraires comptables	13 690,00	0,00	NS
62262000	Honoraires juridiques	92 826,46	0,00	NS
62263000	Honoraires commissariat aux comptes	11 500,00	0,00	NS
62264000	Honoraires asset manager	463 451,09	0,00	NS
62265000	Honoraires maîtrise d'oeuvre	220 200,00	0,00	NS
62266000	Honoraires architecte	279 118,50	0,00	NS
62270000	Frais d'acte et contentieux	290 659,23	0,00	NS
62280000	Honoraires divers	138 740,57	0,00	NS
62281100	Honoraires de conseil	634 000,00	0,00	NS
62700000	Frais bancaires	36,09	0,00	NS
62710000	Frais bancaires et commissions assimilés	403 750,00	0,00	NS
Impôts, taxes et versements assimilés		80 970,14	0,00	NS
63512100	Taxe Foncière non refacturable	2 155,14	0,00	NS
63512200	Taxe Foncière refacturable	45 391,00	0,00	NS
63513200	Taxe sur les bureaux refacturable	26 989,00	0,00	NS
63514200	Taxe sur le stationnement refacturable	6 435,00	0,00	NS
Autres charges d'exploitation		111 555,99	0,00	NS
65100000	Redevances pour concessions, brevets, licences	1 555,00	0,00	NS
65800000	Charges diverses de gestion courante	0,99	0,00	NS
65810000	Indemnité d'éviction	110 000,00	0,00	NS
<i>Charges d'exploitation</i>		<i>647 991,18</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Résultat d'exploitation		885 529,05	0,00	NS

Compte de résultat (Détail)

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Compte de résultat	31/12/2021	Néant	%
Produits financiers de VMP et créances immob.	29,64	0,00	NS
76260000 Intérêts sur prêts	29,64	0,00	NS
Autres intérêts et produits assimilés	13,94	0,00	NS
76800000 Autres produits financiers	13,94	0,00	NS
<i>Produits financiers</i>	<i>43,58</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Intérêts et charges assimilées	1 516 712,92	0,00	NS
66116100 Interets sur emprunt - BRED 20,73M	487 687,36	0,00	NS
66116400 Interets sur emprunt - BPDEV 1,54M	2 274,14	0,00	NS
66151100 Intérêts comptes courants - BPD FINANCEMENT	905 957,14	0,00	NS
66151200 Intérêts comptes courants - PICTURE CAPITAL PARTNERS	120 794,28	0,00	NS
<i>Charges financières</i>	<i>1 516 712,92</i>	<i>0,00</i>	<i>NS</i>
Résultat financier	-1 516 669,34	0,00	NS
Résultat courant	-631 140,29	0,00	NS
Bénéfice ou perte	-631 140,29	0,00	NS

74B

Société par actions simplifiée au capital de 300.000 euros
Siège social : 59, rue de Châteaudun – 75009 Paris
891 888 596 R.C.S. Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE
EN DATE DU 13 JUIN 2022**

Début d'extrait

.../...

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice écoulé

L'Assemblée Générale décide, sur proposition du Président, d'affecter la perte nette comptable de l'exercice clos le 31 décembre 2021 s'élevant à 631.140 euros comme suit :

Perte de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit..... 631.140 €

- Au compte « Report à nouveau » (631.140) €

Ce qui a pour effet de porter le compte « Report à nouveau » à un solde débiteur de 631.140 euros.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée Générale prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividendes depuis la constitution de la Société.

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

TROISIEME RESOLUTION

Constatation de capitaux propres inférieurs à la moitié du capital social et décision à prendre à cet égard en application de l'article L.223-42 du Code de Commerce

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 approuvés aux termes de la première décision ci-dessus et desquels il résulte que les capitaux propres sont inférieurs à la moitié du capital social, statuant conformément aux dispositions de l'article L.223-42 du Code de commerce, décide qu'il n'y a pas lieu à la dissolution anticipée de la Société.

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

.../...

CINQUIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie certifiée conforme du procès-verbal des présentes délibérations à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

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

.../...
Fin d'extrait

Signé électroniquement le 13 juin 2022 par l'intermédiaire du prestataire YouSign® conformément aux dispositions des articles 1366 et suivants du Code civil.

Extrait certifié conforme à l'original

Le Président

PICTURE Asset Management

représentée par M4GE

elle-même représentée par Madame Anne-Elisabeth Génot



74B

Premier exercice du 10 décembre 2020 au 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG Audit



74B

Premier exercice du 10 décembre 2020 au 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 74B,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 74B relatifs au premier exercice du 10 décembre 2020 au 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 10 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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.

Paris-La Défense, le 8 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG Audit

Jean-Philippe Bertin

74 B SAS

Comptes annuels
31/12/2021

Période du 04/12/2020 au 31/12/2021 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8

74 B SAS

Comptes annuels

31/12/2021

Actif			Au 31/12/2021			
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations					
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières	29		29		
TOTAL		29		29		
Total de l'actif immobilisé			29		29	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	35 785 327		35 785 327	
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL		35 785 327		35 785 327	
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	55 535		55 535	
		Autres créances	15 503		15 503	
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		71 038		71 038		
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		628 413		628 413		
TOTAL		628 413		628 413		
Charges constatées d'avance						
Total de l'actif circulant			36 484 779		36 484 779	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			36 484 809		36 484 809	
Renvois : (1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété			Immobilisations	Stocks	Créances clients	

Passif		Au 31/12/2021	
Capitaux propres	Capital (dont versé : 300 000)	300 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-631 140	
	Situation nette avant répartition	-331 140	
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		-331 140	
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	22 685 100	
	Emprunts et dettes financières divers (3)	13 890 877	
	Total	36 575 977	
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 555	
	Dettes fiscales et sociales	53 029	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	9 387	
	Instruments de trésorerie		
	Total	239 972	
	Produits constatés d'avance		
Total des dettes et des produits constatés d'avance		36 815 949	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		36 484 809	
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	35 415 307	
	à moins d'un an	1 400 641	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		22 685 100	
(3) dont emprunts participatifs			

		France	Exportation	Du 04/12/2020 Au 31/12/2021 13 mois	
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				
	- Services	1 533 519		1 533 519	
	Chiffre d'affaires net	1 533 519		1 533 519	
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			1	
	Total			1 533 520	
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats			33 580 796	
	Variation de stocks			-35 785 327	
	Autres achats et charges externes (3)			2 659 995	
	Impôts, taxes et versements assimilés			80 970	
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		
		• sur actif circulant	provisions		
		• pour risques et charges			
	Autres charges			111 555	
	Total			647 991	
	Résultat d'exploitation	A		885 529	
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)			29	
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			13	
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			43	
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			1 516 712	
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			1 516 712	
	Résultat financier	D		-1 516 669	
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		-631 140	

		Du 04/12/2020 Au 31/12/2021 13 mois	
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total		
Résultat exceptionnel		F	
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		-631 140	
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	1 026 751	

SAS 74 B SAS

Annexe aux comptes annuels

Date de clôture : 31/12/2021

Le total du bilan avant affectation du résultat de l'exercice est de 36 484 809 euros. Le résultat net comptable est une perte de 631 140 euros.

1.1 Présentation de la société et faits significatifs de l'exercice

La société 74B a été créée le 04 décembre 2020, sous la forme d'une Société par Actions Simplifiée. Son siège social est situé au 59 rue de Châteaudun 75009 – Paris.

La durée de son premier exercice est d'un an et 28 jours, pour une clôture au 31/12/2021.

Le capital social est fixé à 300.000€, divisé en 300.000 actions d'une valeur nominale d'un euro.

Lors de la constitution, le capital a été réparti de la manière suivante :

- 225 000 actions à la société BPD Financement (RCS Paris n°522 213 248) – 75% du capital de 74B
- 45 000 actions à la société Picture Participations I (RCS Nanterre n°891 326 274) – 15% du capital de 74B
- 30 000 actions à la société Picture Capital Partners (RCS Paris n°889 179 214) – 10% du capital de 74B

Tous les apports sont en numéraires, libérés en totalité à la constitution.

74B est une société qui réalise directement ou indirectement, l'acquisition, la propriété, l'exploitation, la gestion, la location, l'administration sous toutes ses formes. Mais également la cession de tous biens et droits mobiliers et immobiliers. L'édification de toutes constructions ainsi que la surélévation, la rénovation, la réhabilitation, la réfection et l'aménagement de celles existantes.

Un contrat de crédit de 20 730 000 euros a été contracté auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE en date du 21 décembre 2020 pour une durée de 3 ans afin de financer l'acquisition d'un ensemble d'actif immobilier.

Un deuxième contrat de crédit de 1 830 000 euros a été contracté auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE en date du 23 juillet 2021, suivant les mêmes conditions que le premier, afin de financer l'acquisition d'un actif immobilier complémentaire.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600), 74, 74 bis, 74 ter, 76, 78 rue des Bourguignons, et 13, 15 bis et 17 rue du Chalet en date du 21 décembre 2020 pour un prix de trente millions huit cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 80 rue des Bourguignons en date du 28 mai 2021 pour un prix d'un million quatre cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 82 rue des Bourguignons en date du 23 juillet 2021 pour un prix de six cent mille euros.

La société a procédé à l'acquisition d'un immeuble situé sur la commune de Asnières-sur-Seine (92600) 80 rue des Bourguignons en date du 23 juillet 2021 pour un prix de sept cent quatre-vingt mille euros.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ont été établis et présentés conformément à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels. Ces comptes, ont été établis conformément aux principes du règlement ANC 2014-03 (mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant actualisé par la suite), à savoir :

- La prudence
- La permanence des méthodes d'un exercice à l'autre
- La continuité d'exploitation
- L'indépendance des exercices

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

Les éléments inscrits en comptabilité sont enregistrés selon la méthode du coût historique.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

1.2.1 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées au coût historique. Elles correspondent aux intérêts courus sur prêts.

1.2.2 Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, le droit de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables à l'acquisition des produits finis, des matières premières et des services. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

Les stocks de la société sont constitués des frais émis pour donner suite aux travaux en cours concernant les différents immeubles acquis.

Les coûts d'emprunts ne sont pas incorporés dans les coûts d'acquisitions. Ils sont étalés sur la durée de l'emprunt.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Il n'a pas été constaté de dépréciation au 31/12/2021.

1.2.3 Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

1.2.4 Disponibilités

Les liquidités en banque sont évaluées à leur valeur nominale.

2 Informations relatives aux postes du bilan et du compte de résultat

2.1 Actif immobilisé

2.1.1 Etat de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporell es	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporell es	Terrains	-	-	-	-
	Construction sur sol propre	-	-	-	-
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	-	-	-	-
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		-	-	-	-
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	30	-	30
TOTAL IV		-	30	-	30
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		-	30	-	30

2.1.2 Immobilisations financières

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute fin d'exercice
		Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebuts	
Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-	-	-
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence. Ci-dessus)		-	-	-	-	
Créances rattachées à des participations		-	-	-	-	
Autres titres immobilisés		-	-	-	-	
Prêts et autres immobilisations financières		-	30	-	-	30

2.2 En-cours production de bien

En-cours production	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
En-cours de production de bien - MERCIALYS	-	32 809 936	-	32 809 936
En-cours de production de bien – DOMHESTIA	-	1 414 728	-	1 414 728
En-cours de production de bien – ISABEL	-	819 667	-	819 667
En-cours de production de bien – LOKIEC	-	740 997	-	740 997
TOTAL	-	35 785 327	-	35 785 327

2.3 Capitaux propres

2.3.1 Capital social

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice, ou les mouvements de l'exercice sont décrits ci-après ;	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice :	300 000 Actions	300 000 Euros
Mouvements :		
Position fin de l'exercice :	300 000 Actions	300 000 Actions

A la constitution, le capital social est fixé à 300 000 euros divisé en 300 000 actions d'une valeur nominale d'un euro chacune intégralement libérées.

2.3.2 Variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	-	300 000	-	300 000
Réserves, primes et écarts	-	-	-	-
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	-	-631 140	-	-631 140
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	-	-331 140	-	-331 140

2.4 État des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice

2.4.1 Créances

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		30	30	
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		55 535	55 535	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie*	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée*	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	11 262	11 262	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		4 241	4 241	-
Charges constatées d'avance		-	-	-	
TOTAL			71 068	71 068	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	140 500
Remboursements obtenus en cours d'exercice	140 500

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

2.4.2 Dettes

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	22 685 100	125 100	22 560 000	-
	à plus d'1 an à l'origine	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		8 818	8 818	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés		177 555	177 555	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	7 638	7 638	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	45 391	45 391	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		13 882 059	991 225	12 890 834	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		9 388	9 388	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		36 815 949	1 365 115	35 450 834	-

Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 540 000
Emprunts remboursés en cours d'exercice	1 540 000

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Une convention cadre d'avances en comptes courants a été signée entre 74 B, Banque Populaire Développement Financement et Picture Capital Partners. Le taux d'intérêt annuel a été fixé selon la convention à 8%.

2.5 Compte de résultat

2.5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	1 533 519	-	1 533 519
- Services			
Chiffre d'affaires net	1 533 519	-	1 533 519

La société a réalisé en France au cours de l'exercice un chiffre d'affaires s'élevant à 1 533 519 euros.

2.5.2 Honoraires des commissaires aux comptes

	CAC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	9 500
Honoraires totaux	9 500

Ce montant correspond à des travaux effectués dans le cadre de l'audit légal des comptes 2021.

3 Informations relatives à la fiscalité

3.1 Informations relatives au régime fiscal

• Résultat de l'exercice	+	(631 140)
• Impôt sur les bénéfices à 26,5 %	+	
• Résultat avant impôt	=	<u>(631 140)</u>
• Variation des provisions réglementées		<u></u>
• Résultat hors évaluations fiscales dérogatoires		<u></u>

3.2 Impôt sur les bénéfices

3.2.1 Ventilation

	Résultat courant	Résultat exceptionnel	Participation salariés
Résultat avant impôts	-631 140	-	-
Impôt au taux de : -	-	-	-
Impôt sur PVLT	-	-	-
Résultat après impôts	-631 140	-	-

4 Autres informations

4.1 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	1 116 325
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	130 250
RRR à accorder, avoirs à établir	8 640
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	45 391
Divers	-
TOTAL	1 300 606

Les charges à payer sont essentiellement composées des intérêts courus sur comptes courants de Banque Populaire Développement Financement et Picture Capital Partners.

4.2 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	30
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	55 535
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
	55 565

4.3 Engagements hors bilan

Pour l'ensemble des contrats de crédit contractés auprès de la BRED BANQUE POPULAIRE, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance des contrats de crédit. Les garanties sont principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèque ni de sûretés sur les actifs immobiliers.

4.4 Evènements postérieurs à la clôture

La guerre en Ukraine n'a à ce stade pas d'impact sur l'activité de la société. Ses effets à moyen ou long terme ne sont pas encore connus à l'heure de la rédaction du présent rapport.