

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 : 2019 B 06237 Numéro SIREN : 848 766 481 Nom ou dénomination : 6 RUE FRUCTIDOR

Ce dépôt a été enregistré le 04/05/2022 sous le numéro de dépôt 42527



6 rue Fructidor
Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



6 rue Fructidor

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 6 rue Fructidor,

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 6 rue Fructidor relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Conformément à la possibilité ouverte aux microentreprises par l'article L. 123-16-1 du Code de commerce, ces comptes ne comprennent pas d'annexe.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

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

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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 21 avril 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Pierre Lejeune

BILAN ACTIF

Exprimé en €

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	87,106,536.54		87,106,536.54	87,106,536.54
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	129,635,159.87		129,635,159.87	47,442,166.30
Avances et acomptes	12,788,613.22		12,788,613.22	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	229,530,309.63		229,530,309.63	134,548,702.84
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés				4,023.97
Autres créances	7,063,587.25		7,063,587.25	2,477,608.14
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	3,748,699.76		3,748,699.76	3,873,227.01
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	10,812,287.01		10,812,287.01	6,354,859.12
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	240,342,596.64		240,342,596.64	140,903,561.96

BILAN PASSIF

Exprimé en €

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel (dont versé :)	4,794,960.00	4,794,960.00
Primes d'émission, de fusion, d'apport	43,781,959.00	43,781,959.00
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	-337,923.87	-295,741.92
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-165,092.53	-42,181.95
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	48,073,902.60	48,238,995.13
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	185,044,771.19	76,979,011.19
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	31,978.85	12,089.99
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		15,673,465.65
Autres dettes	7,191,944.00	
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	192,268,694.04	92,664,566.83
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	240,342,596.64	140,903,561.96

COMPTE DE RESULTAT

Exprimé en €

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			1.28	2.63
PRODUITS D'EXPLOITATION			1.28	2.63
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			153,775.22	30,480.38
Impôts, taxes et versements assimilés			11,248.00	11,717.00
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			1.06	2.14
CHARGES D'EXPLOITATION			165,024.28	42,199.52
RESULTAT D'EXPLOITATION			-165,023.00	-42,196.89
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				14.94
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				14.94
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			69.53	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			69.53	
RESULTAT FINANCIER			-69.53	14.94
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			-165,092.53	-42,181.95

COMPTE DE RESULTAT

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
<i>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</i>		
<i>Produits exceptionnels sur opérations en capital</i>		
<i>Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges</i>		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
<i>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</i>		
<i>Charges exceptionnelles sur opérations en capital</i>		
<i>Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions</i>		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
<i>Participation des salariés aux résultats de l'entreprise</i>		
<i>Impôts sur les bénéfices</i>		
TOTAL DES PRODUITS	1.28	17.57
TOTAL DES CHARGES	165,093.81	42,199.52
BENEFICE OU PERTE	-165,092.53	-42,181.95

SAS FRUCTIDOR

Comptes individuels au 31/12/2021

Conformément à l'article 810-9 du PCG applicable aux micro-entreprises, les comptes sont établis conformément au règlement de l'ANC 2014 03 publié par l'arrêté du 8 septembre 2014 et suivants en vigueur et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

Le montant global de tout engagement financier, toute garantie ou passifs éventuels qui ne figurent pas au bilan notamment les engagements de crédit-bail, et une indication de la nature et de la forme de toute sûreté réelle : **NEANT**

Les engagements en matière de pension, de compléments de retraite, d'indemnités et d'allocations en raison du départ à la retraite ou avantages similaires des membres ou associés de son personnel ou de ses mandataires sociaux : **NEANT**

Les engagements à l'égard d'entreprises liées ou associées sont les suivants :

Rubriques	Montants en K€ 2021
Avance et acompte sur immobilisations	12 789
Emprunts et dettes financières divers LT	185 045
Autres dettes	7 192

Le montant des avances et crédits alloués aux membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance, avec indication des conditions consenties et des remboursements opérés pendant l'exercice, ainsi que du montant des engagements pris pour leur compte : **NEANT**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 29 AVRIL 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le vingt-neuf avril, à neuf heures,

Les associés de la société 6 RUE FRUCTIDOR, société par actions simplifiée au capital de 4.794.960 euros, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber à PARIS (75116), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sous le numéro 848 766 481 (ci-après la « **Société** »), sur convocation en assemblée générale régulièrement faite par le Président de la Société, se sont réunis au siège social de la Société (ci-après l'« **Assemblée** »).

Le Commissaire aux comptes titulaire de la Société, la société ERNST & YOUNG ET AUTRES, régulièrement convoqué, est absent et excusé.

Monsieur Olivier ESTEVE, en sa qualité de Directeur Général Délégué de la société COVIVIO, Président de la Société, prend en son nom la présidence de l'Assemblée.

Le Président constate que tous les associés sont présents ou représentés, qu'en conséquence, l'Assemblée, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Le Président déclare la séance ouverte.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la copie des lettres de convocations adressées à chacun des associés ;
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes de la Société ;
- la feuille de présence
- le rapport de gestion du Président de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées ;
- le bilan, le compte de résultat des comptes dudit exercice ;
- le texte des projets de résolutions soumises au vote de l'Assemblée ;
- un exemplaire des statuts à jour de la Société.

Le Président fait observer que la présente assemblée a été convoquée conformément à la loi, aux règlements et aux statuts de la Société et déclare que tous les documents et renseignements qui, conformément à la législation applicable aux sociétés par actions simplifiée et les statuts de la Société, doivent être communiqués aux associés ou tenus à leur disposition au siège social l'ont été.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis, le Président rappelle que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1. Rapport du Président sur l'activité de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2021,
2. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice écoulé,
3. Examen et approbation des comptes et du bilan dudit exercice,
4. Quitus au Président,

5. Affectation du résultat,
6. Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de Commerce,
7. Pouvoirs.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de gestion de la Société pour l'exercice écoulé.

Puis, il déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met alors successivement aux voix les résolutions suivantes découlant de l'ordre du jour.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la Société, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils leur ont été présentés, et qui se soldent par une perte de – 165 092,53 €, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée générale donne, en conséquence, au Président quitus de sa gestion pour l'exercice écoulé.

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

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la Société, décide sur proposition du Président, d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de – 165 092,53 € en totalité au compte « Report à nouveau », dont le montant s'élève au 31 décembre 2021 à – 337 923,87 €, et qui après imputation est ainsi porté à – 503 016,40 €.

L'Assemblée générale, pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, prend acte que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende au titre de trois exercices précédents.

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

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la Société et connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à L 227-10 du Code de Commerce, approuvent ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises par les statuts de la Société, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations, formalités qui y sont nécessaires.

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

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à neuf heures vingt.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal, qui sera signé au moyen d'un dispositif de signature électronique par le Président de séance et chacun des associés présents, ce qui a été accepté expressément par chacune des personnes.

Le Président,

COVIVIO,
Représentée par Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...

Les associés,

COVIVIO
Représentée par Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...

OPCI PREDICA BUREAUX
Représentée par Gauthier TOULEMONDE

DocuSigned by:

5DD8E44DDC1F44B...

6 RUE FRUCTIDOR
Société par actions simplifiée au capital de 4.794.960 €
Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS
848 766 481 R.C.S. Paris

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

Mesdames, Messieurs,

Conformément à la loi, nous vous avons convoqué en assemblée générale ordinaire, pour vous rendre compte de notre gestion et de l'activité de la société 6 RUE FRUCTIDOR (ci-après la « Société ») au cours de l'exercice écoulé ; vous donner lecture du présent rapport établi par nos soins, et soumettre à votre approbation les comptes annuels de la Société, clos le 31 décembre 2021.

I. IDENTIFICATION – CAPITAL – ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que :

1. Votre Société a été constituée le 22 février 2019, sous forme de société par actions simplifiée, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), intervenue le 1^{er} mars 2019, soit une existence jusqu'au 28 février 2118, sauf dissolution anticipée ou prorogation.
2. La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers, à titre principal, l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles construits ou en voie de construction, y compris par voie de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de bail emphytéotique, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers ; la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles ; l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers ; directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.
3. La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), à compter du 1^{er} jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée, soit à partir de son immatriculation au RCS, le 1^{er} mars 2019.
4. La dénomination sociale de la Société est depuis sa constitution 6 RUE FRUCTIDOR.
5. Son siège social est, également depuis sa constitution, fixé au 30 avenue Kléber, 75116 PARIS.
6. Au 31 décembre 2021, date de la clôture du quatrième exercice social de la Société, le capital social s'élève à 4 794 960 euros. Il est composé de 4 794 960 actions nominatives, de 1 euro de valeur nominale chacune.

7. A la clôture dudit exercice social, le 31 décembre 2021, les actions de la Société sont détenues comme suit :
- | | | |
|------------------------|-------------------|---------------|
| • COVIVIO | 2 402 275 actions | soit 50,10 %, |
| • OPCI PREDICA BUREAUX | 2 392 685 actions | soit 49,90 %. |
8. La société COVIVIO a été nommée Président de la Société, dans les statuts constitutifs de la Société du 22 février 2019, pour une durée qui s'achèvera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Elle est représentée par son Directeur Général, Monsieur Christophe KULLMANN, et par son Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier ESTEVE. Nous vous demanderons de bien vouloir donner quitus au Président de sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021.
9. Il n'y a pas de personnel sur la Société.

II. ACTIVITE DE LA SOCIETE

1) EVENEMENTS MAJEURS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

La Société est propriétaire d'un terrain sis 6 rue Fructidor à Saint Ouen (93400), d'une superficie de 9 065 m². La Société a entrepris d'y construire un immeuble, sous l'appellation « So Pop », à usage de bureaux, d'une surface totale de 31 346 m² (Surface Utile Brute Locative), et dont la livraison est prévue en mars 2022.

A cet effet, la Société a confié à la société SNC FRUCTIPROMO, aux termes d'un contrat de promotion immobilière en date du 29 octobre 2019, la réalisation d'un programme de travaux consistant en la construction d'un immeuble de bureaux sur 7 niveaux ainsi que l'aménagement des abords du bâtiment et de 249 places de parking en infrastructure.

La Société a également signé le 29 octobre 2019 un contrat de gestion d'opération avec la société COVIVIO DEVELOPPEMENT, afin de lui confier une mission générale d'assistance pour la gestion de l'opération dans tous les domaines autres que ceux relevant du contrat de promotion immobilière.

Un bail a été signé avec Samsung le 23 septembre 2021 pour 10 503 m² (30% de l'immeuble).

2) EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

La commercialisation de l'ensemble immobilier est en cours.

Un remboursement du crédit de TVA a eu lieu le 20 janvier 2022, pour 6 872 744,00 €, avec remontée de la quote-part respective sur les comptes courants d'associés le 17 février 2022.

Un gros dégât des eaux est survenue le 23 février 2022, engendrant la fabrication complète d'un nouveau local TGBT. La réception et la livraison de l'actif prévu le 7 mars 2022 a été reportés sur fin juillet/août 2022 et la date prévisionnelle d'achèvement de l'immeuble au 29 août 2022.

3) ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

III. PRESENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RESULTAT

1) COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

Il s'agit du quatrième exercice social de la Société.

Les comptes sociaux de l'exercice, qui vous sont présentés conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, portent sur un exercice complet de 12 mois, qui s'étend du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021. Ils comprennent un bilan, un compte de résultat.

Conformément à l'article L 123-16-1 du Code de commerce, la Société correspondant à une micro-entreprise, elle n'est pas tenue d'établir d'annexe.

I/ Bilan

Le total du bilan au 31 décembre 2021 s'élève à 240 342 596,64 €, contre 140 903 561,96 € au 31 décembre 2020, et se répartit comme suit :

Actif

Immobilisations corporelles	229 530 309,63 €
Créances	7 063 587,25 €
Disponibilités	3 748 699,76 €
TOTAL ACTIF	240 342 596,64 €

Passif

Capitaux propres	48 073 902,60 €
Dettes financières	185 044 771,19 €
Dettes d'exploitation	31 978,85 €
Dettes diverses	7 191 944,00 €
TOTAL PASSIF	240 342 596,64 €

II/ Compte de Résultat

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021, il n'y a pas eu de chiffre d'affaires.

Les produits d'exploitation sont de 1,28 €.

Les charges d'exploitation sont de 165 024,28 €.

En conséquence, le résultat d'exploitation est égal à – 165 023,00 €.

Le résultat financier est égal à – 69,53 €.

Il n'y a pas eu de résultat exceptionnel.

En définitive, l'exercice se solde par une perte de – 165 092,53 €, contre une perte de – 42 181,95 € lors de l'exercice précédent.

2) CHARGES SOMPTUAIRES

Aucune charge somptuaire relatée aux articles 223 quater et 39, quatrième, du Code Général des Impôts n'a été engagée au cours de l'exercice écoulé.

3) FRAIS GENERAUX

Au cours de l'exercice écoulé, votre Société n'a pas engagé de frais généraux relevant des articles 223 quiniques et 39, cinquièmement, du Code Général des Impôts.

4) INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Le tableau, ci-dessous, présente les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017, pris en application de l'article D. 441-4 du code de commerce, issu du décret n° 2015-1553 du 27 novembre 2015, modifié par décret n° 2017-350 du 20 mars 2017 :

	Article D.441 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total 1 jour et plus	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées	2						-						
Montant total des factures concernées TTC	4 200,00					-	-					-	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice													
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	N/A						N/A						
Montant total des factures exclues	N/A						0,00						
(C) Délais de paiement de référence utilisés(contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	☐ ☒	Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours					☐ ☐	Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard					

5) PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Il vous est proposé d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos au 31 décembre 2021 de – 165 092,53 € en totalité au compte « Report à nouveau », dont le montant au 31 décembre 2021 est de – 337 923,87 €, et qui après imputation s'élèvera à – 503 016,40 €.

6) MONTANT DES DISTRIBUTIONS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons que la Société n'a procédé à aucune distribution de dividende au titre des trois exercices précédents.

III. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 227-10 DU CODE DE COMMERCE

Conformément aux dispositions de l'article L 227-10 du Code de commerce, nous vous proposons d'approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées audit article du Code de commerce.

A ce titre, nous vous informons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue durant l'exercice 2021.

Par ailleurs, nous vous précisons que les conventions suivantes, conclues au cours des exercices antérieurs, se sont poursuivies pendant l'exercice :

- Protocole d'investissement conclu en date du 29 octobre 2019, entre la société COVIVIO et la société OPCI PREDICA BUREAUX, en présence de la société PREDICA - PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE et de la Société.
- Pacte d'Associés relatif à la Société signé en date du 29 octobre 2019, entre la société COVIVIO et la société OPCI PREDICA BUREAUX, en présence de la Société.

IV. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas ni filiale, ni participation.

VI. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Au cours de l'exercice à venir, votre Société devrait continuer à gérer et optimiser son actif immobilier conformément à son objet social.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Président
COVIVIO
Représentée par Monsieur Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...