

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 : 2002 B 09516 Numéro SIREN : 442 256 145 Nom ou dénomination : 55 RUE SAINTE-ANNE
--

Ce dépôt a été enregistré le 12/10/2021 sous le numéro de dépôt 116269

55 RUE SAINTE-ANNE

Numéro SIRET : 44225614500032
Code APE : 6832A

15 rue de Bruxelles
75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2020

x BA x certifié conforme
Bastian Benelze

x  x

Sommaire

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 504 786,00		2 504 786,00	28,21	2 504 786,00	29,25
Constructions	7 759 725,05	4 861 437,79	2 898 287,26	32,64	3 035 129,56	35,44
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours	70 412,41		70 412,41	0,79	27 095,07	0,32
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	10 334 923,46	4 861 437,79	5 473 485,67	61,64	5 567 010,63	65,00
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	1 618 316,66		1 618 316,66	18,22	436 294,11	5,09
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	107 533,00		107 533,00	1,21		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	19 930,68		19 930,68	0,22		
. Autres	4 377,85		4 377,85	0,05	42 579,58	0,50
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	1 651 618,32		1 651 618,32	18,60	2 514 878,31	29,36
Charges constatées d'avance	4 578,48		4 578,48	0,05	3 488,03	0,04
TOTAL (II)	3 406 354,99		3 406 354,99	38,36	2 997 240,03	35,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	13 741 278,45	4 861 437,79	8 879 840,66	100,00	8 564 250,66	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000,00)	2 080 000,00	23,42	2 080 000,00	24,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	94 294,00	1,06	94 294,00	1,10
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves	21 052,38	0,24	71,00	0,00
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	142 417,36	1,60	420 881,38	4,91
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	2 337 763,74	26,33	2 595 246,38	30,30
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	5 396 462,80	60,77	5 380 000,00	62,82
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	251 417,97	2,83	246 778,62	2,88
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 428,62	0,44	30 012,76	0,35
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices			1 070,00	0,01
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	213 262,02	2,40	48 793,02	0,57
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	257,00	0,00	1 486,00	0,02
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	375 572,20	4,23		
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	265 676,31	2,99	260 863,88	3,05
TOTAL (IV)	6 542 076,92	73,67	5 969 004,28	69,70
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif				
(V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	8 879 840,66	100,00	8 564 250,66	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	637 125,74		637 125,74	100,00	986 208,58	100,00	-349 083		-35,39	
Chiffres d'Affaires Nets	637 125,74		637 125,74	100,00	986 208,58	100,00	-349 083		-35,39	
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			0,56	0,00	488,94	0,05	-488		-100,00	
Total des produits d'exploitation (I)			637 126,30	100,00	986 697,52	100,05	-349 571		-35,42	
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements										
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			143 456,80	22,52	107 917,09	10,94	35 539		32,93	
Impôts, taxes et versements assimilés			79 498,90	12,48	74 266,00	7,53	5 232		7,04	
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			136 842,30	21,48	136 842,30	13,88			0,00	
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			0,74	0,00	426,55	0,04	-426		-100,00	
Total des charges d'exploitation (II)			359 798,74	56,47	319 451,94	32,39	40 347		12,63	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			277 327,56	43,53	667 245,58	67,66	-389 918		-58,43	
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			65 851,20	10,34	65 851,20	6,68			0,00	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilères placements										
Total des charges financières (VI)			65 851,20	10,34	65 851,20	6,68			0,00	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-65 851,20	-10,33	-65 851,20	-6,67			0,00	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			211 476,36	33,19	601 394,38	60,98	-389 918		-64,83	

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)			
Exercice clos le	Exercice précédent	Variation	%
31/12/2020	31/12/2019		
(12 mois)	(12 mois)		
		absolue	
		(12 / 12)	

55 RUE SAINTE-ANNE
 Période du 01/01/2020 au 31/12/2020
 Présente en Euros
COMPTE DE RÉSULTAT

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total est de 8 879 840,66 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 142 417,36 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des échéances des créances et des dettes

Informations et commentaires sur :

- Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
- Produits et avoirs à recevoir
- Charges à payer et avoirs à établir
- Charges et produits constatés d'avance
- Composition du capital social
- Ventilation du chiffre d'affaires net
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices
- Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Règles et méthodes comptables

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.
Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.
A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentés dans le tableau suivant :

Sous-sol / parkings	39 ans / Linéaire
Gros Oeuvre	41 ans / Linéaire
Couverture - étanchéité	12 ans / Linéaire
Aménagements intérieurs	09 ans / Linéaire
Chauffage - climatisation	08 ans / Linéaire
Ascenseurs	14 - 25 ans / Linéaire

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes lié à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du règlement CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.
Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.
La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2016-07 du 04 novembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

A) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

B) Provisions pour risques et charges

La provision pour grosses réparations comptabilisée par dixième entre les années 2003 et 2007, soit 19.350 euros au total, a été entièrement reprise en 2008 dans la mesure où les travaux de ravalement ont été engagés au cours de cet exercice.

La société a fait ensuite le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

C) Engagements hors bilan

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant

D) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2013 de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables. Ce nouveau traitement a été considéré comme un changement de méthode comptable. Son impact a été comptabilisé dans le compte de résultat au 31 décembre 2013 qui tient compte d'un produit d'étalement de franchise d'un montant de 496.455 Euros.

COVID-19

L'année 2020 a été marqué par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des conventions.

Évènements post-clôtures

Néant.

Faits significatifs

Néant.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles			
Terrains	2 504 786,00		
Constructions sur sol propre	7 759 725,05		
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	27 095,07		43 317,34
Avances et acomptes			
TOTAL	10 291 606,12		43 317,34
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	10 291 606,12		43 317,34

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains			2 504 786,00	2 504 786,00
Constructions sur sol propre			7 759 725,05	7 759 725,05
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			70 412,41	
Avances et acomptes				
TOTAL			10 334 923,46	10 264 511,05
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL			10 334 923,46	10 264 511,05

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	4 724 595,49	136 842,30		4 861 437,79
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	4 724 595,49	136 842,30		4 861 437,79
TOTAL GENERAL	4 724 595,49	136 842,30		4 861 437,79

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. déroq.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	136 842,30				
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier					
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	136 842,30				
TOTAL GENERAL	136 842,30				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	1 618 316,66	1 618 316,66	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	107 533,00	107 533,00	
- T.V.A	19 930,68	19 930,68	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	4 377,85	4 377,85	
Charges constatées d'avance	4 578,48	4 578,48	
TOTAL GENERAL	1 754 736,67	1 754 736,67	
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum				
- plus d'un an	5 396 462,80	5 396 462,80		
Emprunts et dettes financières divers	251 417,97	251 417,97		
Fournisseurs et comptes rattachés	39 428,62	39 428,62		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	213 262,02	213 262,02		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	257,00	257,00		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	375 572,20	375 572,20		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	265 676,31	265 676,31		
TOTAL GENERAL	6 542 076,92	6 542 076,92		
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances			
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers			
Charges financières	65 851,20		

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :) VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	342 043,55
TOTAL	342 043,55

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	16 462,80 36 065,86 257,00 375 572,20
TOTAL	428 357,86

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation Charges / Produits financiers Charges / Produits exceptionnels	4 578,48	265 676,31
TOTAL	4 578,48	265 676,31

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20800,00	100,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	20800,00	100,00

Variation des capitaux propres

	2019	2020	Variation
Capital social	2 080 000	2 080 000	0
Réserve légale	94 294	94 294	0
Report à nouveau	71	21 052	+20 981
Résultat de l'exercice	420 881	142 417	-278 464

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	637 125,74
TOTAL	637 125,74

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	637 125,74
TOTAL	637 125,74

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	211 476,36	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	142 417,36	

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes - Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	5 344
TOTAL	5 344

55 RUE SAINTE-ANNE

Société par actions simplifiée à capital variable

Capital minimum : 37.000 €

Siège social : 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris

RCS Paris n° 442 256 145

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
EN DATE DU 30 JUIN 2021

La société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée IVG Institutional Funds GmbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Stefan Krauß et Heiko Süß ;

(l'*Associé Unique*),

Associé Unique de la société :

55 RUE SAINTE-ANNE, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 15, rue de Bruxelles, 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 442 256 145,

(la *Société*),

Déclare être appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2020 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- **Quitus** au Président et aux directeurs généraux ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Convention de l'article L 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2020 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

M. Bastian Beneke, directeur général de la Société, assiste et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, n'assiste pas à la réunion.

1. L'Associé Unique déclare avoir été mis en possession des documents suivants :

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2020 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ; et
- Le texte des projets de résolutions.

L'Associé Unique reconnaît avoir eu communication du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes dans des délais suffisants, et confirme expressément avoir eu le temps nécessaire à l'étude de ces rapports.

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

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

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 142.417 euros.

L'Associé Unique constate qu'aucune dépense ou charge non déductible des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts n'a été enregistrée au cours de l'exercice.

L'Associé Unique donne quitus au Président et aux directeurs généraux de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique décide d'affecter le résultat s'élevant à 142.417 euros comme suit :

- 7.121 euros au compte « *Réserve légale* »,
- A titre de régularisation de l'exercice 2019, l'Associé Unique décide d'affecter 21.044 euros, correspondant à un montant équivalent à 5% du résultat de l'exercice 2019 au compte « *Réserve légale* », qui s'élèvera, après affectation, à 122.459 euros, et
- 114.252 euros au compte « *Report à nouveau* » qui s'élèvera, après affectation, à 135.304 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé Unique rappelle que :

- par décision du 30 juin 2020, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 399.900 euros au profit de l'Associé Unique ;
- par décision du 28 juin 2019, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 397.691 euros au profit de l'Associé Unique ; et
- par décision du 26 septembre 2018, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution exceptionnelle de réserve de la Société d'un montant de 1.390.000 euros s'imputant intégralement sur le solde du compte « *Report à Nouveau* » au profit de l'Associé Unique.

TROISIEME DECISION :

L'Associé Unique constate qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au cours de l'exercice écoulé.

L'Associé Unique constate qu'il n'y a pas de convention, visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce, conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique prend acte que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2020 s'élève à 2.080.000 euros.

CINQUIEME DECISION :

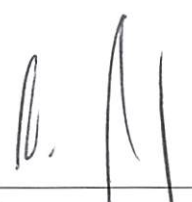
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé, après lecture, par l'Associé Unique et le Président de séance.

Fait à Paris,

En trois (3) exemplaires (un pour la Société et deux pour les formalités)



PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par :
Stefan Krauß et Heiko Süß



Directeur général
Bastian Beneke

55 RUE SAINTE-ANNE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2020)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'associé unique
55 RUE SAINTE-ANNE
15, rue de Bruxelles
75009 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 55 RUE SAINTE-ANNE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

Justification des appréciations

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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Estimations comptables

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

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

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

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

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un

audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois appelé à la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 28 juin 2021

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Fabrice Bricker

55 RUE SAINTE-ANNE

Numéro SIRET : 44225614500032
Code APE : 6832A

15 rue de Bruxelles
75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2020

Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales	5

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN ACTIF

Présenté en Euros

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

ACTIF

Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)
---	---

Brut	Amort. & Prov	Net	Net	%
Actif Immobilisé				
(0)				
Capital souscrit non appelé				
Actif circulant				
TOTAL (I)				
2 504 786,00	4 861 437,79	2 504 786,00	2 898 287,26	28,21
Constructions				
Installations techniques, matériel & outillage industriels	7 759 725,05		2 898 287,26	32,64
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	70 412,41		70 412,41	0,79
Avances & acomptes				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres Participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Actif circulant				
TOTAL (II)				
1 651 618,32		1 651 618,32	4 578,48	18,60
Charges constatées d'avance				
Disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Instrument financiers à terme et jetons détenus				
Capital souscrit et appelé, non versé				
Autres créances				
Fournisseurs débiteurs				
Personnel				
Organismes sociaux				
Etat, impôts sur les bénéfices				
Etat, taxes sur le chiffre d'affaires				
Autres				
Charges constatées d'avance				
TOTAL (III)				
3 406 354,99		3 406 354,99	39,36	
Charges de conversion et différences d'évaluation actif				
Primes de remboursement des obligations				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
TOTAL ACTIF (0 à V)				
13 741 278,45	4 861 437,79	8 879 840,66	8 564 250,66	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN PASSIF

Présenté en Euros

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

PASSIF		Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)
--------	--	---	---

Capitaux propres Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000,00) Primes d'émission, de fusion, d'apport ... Ecart de réévaluation Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves Report à nouveau	2 080 000,00	23,42	2 080 000,00	24,29
	94 294,00	1,06	94 294,00	1,10
Résultat de l'exercice Subventions d'investissement Provisions réglementées	142 417,36	1,60	420 881,38	4,91
	2 337 763,74	26,33	2 595 246,38	30,30
TOTAL (I)				
Provisions pour risques et charges Provisions pour risques Provisions pour charges	251 417,97	2,83	246 778,62	2,88
	39 428,62	0,44	30 012,76	0,35
TOTAL (II)				
Emprunts et dettes Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts Découverts, concours bancaires Emprunts et dettes financières diverses Divers Associés	5 396 462,80	60,77	5 380 000,00	62,82
	251 417,97	2,83	246 778,62	2,88
TOTAL (III)				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Personnel Organismes sociaux Etat, impôts sur les bénéfices Etat, taxes sur le chiffre d'affaires Etat, obligations cautionnées Autres impôts, taxes et assimilés Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes Instruments financiers à terme Produits constatés d'avance	39 428,62	0,44	30 012,76	0,35
	251 417,97	2,83	246 778,62	2,88
TOTAL (IV)				
TOTAL PASSIF (I à V) Ecart de conversion et différences d'évaluation passif	8 879 840,66	100,00	8 564 250,66	100,00
	6 542 076,92	73,67	5 969 004,28	69,70

COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT			
Exercice clos le	Exercice précédent	Variation absolue	Variation %
31/12/2020	31/12/2019	(12 / 12)	(12 / 12)

Chiffres d'Affaires Nets			
Ventes de marchandises	637 125,74	637 125,74	
Production vendue biens	637 125,74	637 125,74	
Production vendue services			
France			
Exportation			
Total	637 125,74	637 125,74	
%			
Total	986 208,58	986 208,58	
%			
Variation	-349 083	-349 083	
%			

Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			
Autres produits			
Total des produits d'exploitation (I)	637 126,30	986 697,52	-349 571
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			
Variation de stock (marchandises)			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variation de stock (matières premières et autres approv.)			
Autres achats et charges externes			
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant			
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges			
Total des charges d'exploitation (II)	359 798,74	319 451,94	40 347
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement			
Total des produits financiers (V)			
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements			
Total des charges financières (VI)	65 851,20	65 851,20	0,00
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	-65 851,20	-65 851,20	0,00
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	211 476,36	601 394,38	-389 918

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2020 au 31/12/2020

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2020 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2019 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions Total des charges exceptionnelles (VIII) RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	69 059,00	10,84	180 513,00	18,30	-111 454	-61,73
Total des Produits (I+III+V+VII)	637 126,30	100,00	986 697,52	100,05	-349 571	-35,42
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	494 708,94	77,65	565 816,14	57,37	-71 108	-12,56
RÉSULTAT NET	142 417,36	22,35	420 881,38	42,68	-278 464	-66,15
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2020 dont le total est de 8 879 840,66 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 142 417,36 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

L'exercice précédent avait une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Changements de méthode
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des amortissements
- Etat des échéances des créances et des dettes
- Informations et commentaires sur :
 - Eléments relevant de plusieurs postes du bilan
 - Produits et avoirs à recevoir
 - Charges à payer et avoirs à établir
 - Charges et produits constatés d'avance
 - Composition du capital social
 - Ventilation du chiffre d'affaires net
 - Ventilation de l'impôt sur les bénéfices
 - Honoraires des Commissaires Aux Comptes

Règles et méthodes comptables

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.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes:

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

La valeur brute des immeubles correspond au coût d'acquisition ou de production. Les coûts des travaux d'amélioration sont portés en augmentation des immeubles.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants ont été identifiés au 1er janvier 2005.

A la clôture de l'exercice, les principaux composants (comprenant éventuellement des rénovations intervenues depuis le 1er janvier 2005), les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentés dans le tableau suivant :

Sous-sol / parkings Gros Oeuvre Couverture - étanchéité Aménagements intérieurs Chauffage - climatisation Ascenseurs	39 ans / Linéaire 41 ans / Linéaire 12 ans / Linéaire 09 ans / Linéaire 08 ans / Linéaire 14 - 25 ans / Linéaire
---	---

Les règles de comptabilisation des frais d'acquisition d'immobilisations ont été modifiées par le règlement CRC n°2004-06 sur les actifs applicables depuis de 1er janvier 2005. Il s'agit des droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de l'immobilisation. Ces frais constituent des frais d'acquisition. A ce titre ; le PCG prévoit que ces frais peuvent être soit comptabilisés en charges, soit être compris dans le coût d'entrée de l'immobilisation (art.321-10.1 crée par l'art. 5-2 du règlement CRC n°2004-06). Ces frais ont été constatés en charges.

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immeubles devient inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle de l'immeuble. Cette dépréciation est reprise par le compte de résultat en cas de remontée de valeur.

La valeur actuelle résulte d'une expertise faite par un expert externe indépendant.

Lorsqu'une dépréciation est enregistrée, la base amortissable de l'élément déprécié est modifiée ainsi que son plan d'amortissement. Le plan d'amortissement est susceptible d'être à nouveau modifié si l'actif recouvre ultérieurement de sa valeur.

Changements de méthode

Les méthodes d'évaluation et de présentation des comptes annuels retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Etablissement des états financiers en conformité avec :

- le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N°2014-03 du 05 juin 2014, modifié par le règlement ANC N°2016-07 du 04 novembre 2016
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

A) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrecouvrabilité relatifs aux créances existantes à la date de clôture des comptes. Les créances échues depuis plus d'un an et celles faisant l'objet d'une procédure judiciaire sont provisionnées à 100%.

B) Provisions pour risques et charges

La provision pour grosses réparations comptabilisée par dixième entre les années 2003 et 2007, soit 19.350 euros au total, a été entièrement reprise en 2008 dans la mesure où les travaux de ravalement ont été engagés au cours de cet exercice.

La société a fait ensuite le choix de ne plus provisionner ce type de travaux sous la forme de provision pour gros entretien.

C) Engagements hors bilan

Engagements donnés

Néant

Engagements reçus

Néant

D) Etalement des franchises sur les durées fermes des baux

Il a été décidé à compter de l'exercice 2013 de répartir la franchise de loyer de façon linéaire sur la durée ferme du bail, ceci afin de se conformer à l'avis n° 29 de l'Ordre des Experts comptables. Ce nouveau traitement a été considéré comme un changement de méthode comptable. Son impact a été comptabilisé dans le compte de résultat au 31 décembre 2013 qui tient compte d'un produit d'étalement de franchise d'un montant de 496.455 Euros.

COVID-19

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des conventions.

55 RUE SAINTE-ANNE	15 rue de Bruxelles 75009 PARIS	Etat des immobilisations
--------------------	---------------------------------	--------------------------

Etat des immobilisations			
Augmentations	Acquisitions, créations, virements pst à pst	Réévaluation en cours d'exercice	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice
			Frais d'établissement, recherche et développement
			Autres immobilisations incorporelles
			Terrains
		2 504 786,00	Constructions sur sol propre
		7 759 725,05	Constructions générales, agencements, constructions
			Installations techniques, matériel et outillages industriels
			Autres installations, agencements, aménagements
			Matériel de transport
			Matériel de bureau, informatique, mobilier
			Emballages récupérables et divers
		27 095,07	Immobilisations corporelles en cours
			Avances et acomptes
			Participations évaluées par équivalence
			Autres participations
			Autres titres immobilisés
			Prêts et autres immobilisations financières
			TOTAL
		10 291 606,12	TOTAL
			43 317,34
			TOTAL
			43 317,34
			TOTAL GENERAL

Travaux d'établissement, recherche et développement	Par virement de	Par cession ou	Diminutions	Valeur brute	10 334 923,46	10 264 511,05
				immob. à fin	exercice	fin exercice
terrains				2 504 786,00	7 759 725,05	2 504 786,00
onstrutions sur sol propre						
onstrutions sur sol d'autrui						
installations générales, agencements, constructions						
installations techniques, matériel et outillages industriels						
autres installations, agencements, aménagements						
matériel de transport						
matériel de bureau, informatique, mobilier						
emballages récupérables et divers						
immobilisations corporelles en cours						
avances et acomptes						
				70 412,41		

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice				
Fin exercice	Eléments sortis reprises	Dotations exercice	Début exercice	
				Frais d'établissement, recherche
				Autres immobilisations incorporelles
				Terrains
4 861 437,79		136 842,30	4 724 595,49	Constructions sur sol propre
				Constructions sur sol d'autrui
				Installations générales, agencements constructions
				Installations techniques, matériel et outillages industriels
				Matériel de transport
				Matériel de bureau, informatique, mobilier
				Emballages récupérables et divers
TOTAL		136 842,30	4 724 595,49	
TOTAL GENERAL		136 842,30	4 724 595,49	

Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice				
Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	Dotations	Exception.	Dégressif	Linéaire
Reprises				
				Frais d'établissement, recherche
				Autres immobilisations incorporelles
				Terrains
				Constructions sur sol propre
				Constructions sur sol d'autrui
				Installations générales, agencements constructions
				Installations techniques, matériel et outillage industriels
				Installations générales, agencements divers
				Matériel de transport
				Matériel de bureau, informatique, mobilier
				Emballages récupérables et divers
TOTAL			136 842,30	
TOTAL GENERAL			136 842,30	

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES			
Créances rattachées à des participations	Autres immobilisations financières	Clients douteux ou litigieux	Autres créances clients
Prêts	Créances représentatives de titres prêtés	Personnel et comptes rattachés	Sécurité sociale, autres organismes sociaux
Etat et autres collectivités publiques :	- Impôts sur les bénéfices	- T.V.A	- Autres impôts, taxes, versements et assimilés
- Divers	Groupe et associés	Débiteurs divers	Charges constatées d'avance
TOTAL GENERAL			
1 618 316,66	1 618 316,66	4 377,85	4 377,85
107 533,00	19 930,68	4 578,48	1 754 736,67
19 930,68	4 377,85	4 578,48	
Plus d'un an	Un an au plus	Montant brut	

ETAT DES DETTES			
Emprunts obligataires convertibles	Autres emprunts obligataires	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :	- à 1 an maximum
- plus d'un an	Emprunts et dettes financières divers	Fournisseurs et comptes rattachés	Personnel et comptes rattachés
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	Etat et autres collectivités publiques :	- Impôts sur les bénéfices	- T.V.A
- Obligations cautionnées	- Autres impôts et taxes	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	Groupe et associés
Autres dettes	Dettes représentatives de titres empruntés	Produits constatés d'avance	
TOTAL GENERAL			
6 542 076,92	6 542 076,92	265 676,31	265 676,31
213 262,02	257,00	375 572,20	375 572,20
213 262,02	257,00	265 676,31	6 542 076,92
5 396 462,80	251 417,97	39 428,62	
5 396 462,80	251 417,97	39 428,62	
A un an	5 ans au plus	Plus 1 an	A plus de 5 ans

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

Montant concernant les entreprises		Liées	
Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce	avec lesquelles la société a un lien de participation		
		65 851,20	Capital souscrit non appelé Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles Avances et acomptes sur immobilisations corporelles Participations Créances rattachées à des participations Prêts Autres titres immobilisés Autres immobilisations financières Avances et acomptes versés sur commandes Créances clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé non versé Valeurs mobilières de placement Disponibilités Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Avances et acomptes reçus sur commandes en cours Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes Produits de participation Autres produits financiers Charges financières

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
CREANCES Créances clients et comptes rattachés Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	342 043,55
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT DISPONIBILITES	
TOTAL	342 043,55

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit Emprunts et dettes financières divers Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes (dont avoirs à établir :)	16 462,80 36 065,86 257,00 375 572,20
TOTAL	428 357,86

Charges et produits constatés d'avance

Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation Charges / Produits financiers Charges / Produits exceptionnels	4 578,48 4 578,48 265 676,31
TOTAL	265 676,31

Composition du capital social

		Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
	Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
	Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	20800,00	100,00

Variation des capitaux propres

Capital social	2019	2020	Variation
	2 080 000	2 080 000	0
Réserve légale	94 294	94 294	0
Report à nouveau	71	21 052	+20 981
Résultat de l'exercice	420 881	142 417	-278 464

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité		Montant
Ventes de marchandises	637 125,74	
Ventes de produits finis		
Prestations de services		
TOTAL	637 125,74	

Répartition par marché géographique		Montant
France	637 125,74	
Etranger		
TOTAL	637 125,74	

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

Résultat courant	211 476,36	Résultat avant impôts
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	142 417,36	
Impôts		

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Montant	5 344	
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes		
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	5 344	
TOTAL	5 344	