

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 11/08/2022 sous le numéro de dépôt 117892

55 RUE SAINTE-ANNE

Numéro SIRET : **44225614500032**

Code APE : **6832A**

15 rue de Bruxelles

75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2021

Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales	5

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 504 786		2 504 786	28,43	2 504 786	28,21
Constructions	7 877 095	5 004 076	2 873 019	32,61	2 898 287	32,64
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours					70 412	0,79
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	10 381 881	5 004 076	5 377 805	61,04	5 473 486	61,64
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	266 444		266 444	3,02	1 618 317	18,22
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices					107 533	1,21
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 261		1 261	0,01	19 931	0,22
. Autres	133 399		133 399	1,51	4 378	0,05
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	3 031 560		3 031 560	34,41	1 651 618	18,60
Charges constatées d'avance					4 578	0,05
TOTAL (II)	3 432 664		3 432 664	38,96	3 406 355	38,36
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	13 814 545	5 004 076	8 810 469	100,00	8 879 841	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000)	2 080 000	23,61	2 080 000	23,42
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	122 459	1,39	94 294	1,06
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	135 305	1,54	21 052	0,24
Résultat de l'exercice	407 469	4,62	142 417	1,60
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	2 745 233	31,16	2 337 764	26,33
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	5 380 000	61,06	5 396 463	60,77
. Découverts, concours bancaires	6 405	0,07		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	248 434	2,82	251 418	2,83
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 738	0,37	39 429	0,44
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	86 751	0,98		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	40 953	0,46	213 262	2,40
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 662	0,04	257	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	4 164	0,05	375 572	4,23
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	262 130	2,98	265 676	2,99
TOTAL(IV)	6 065 236	68,84	6 542 077	73,67
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	8 810 469	100,00	8 879 841	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	1 012 933		1 012 933	100,00	637 126	100,00	375 807		58,98	
Chiffres d'Affaires Nets	1 012 933		1 012 933	100,00	637 126	100,00	375 807		58,98	
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			2	0,00	1	0,00	1		100,00	
Total des produits d'exploitation (I)			1 012 935	100,00	637 126	100,00	375 809		58,99	
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			155 176	15,32	143 457	22,52	11 719		8,17	
Impôts, taxes et versements assimilés			89 689	8,85	79 499	12,48	10 190		12,82	
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			142 638	14,08	136 842	21,48	5 796		4,24	
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			1	0,00	1	0,00			0,00	
Total des charges d'exploitation (II)			387 503	38,26	359 799	56,47	27 704		7,70	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			625 431	61,74	277 328	43,53	348 103		125,52	
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	6,50	65 851	10,34			0,00	
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			65 851	6,50	65 851	10,34			0,00	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-65 851	-6,49	-65 851	-10,33			0,00	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			559 580	55,24	211 476	33,19	348 104		164,61	

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	152 111	15,02	69 059	10,84	83 052	120,26
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 012 935	100,00	637 126	100,00	375 809	58,99
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	605 466	59,77	494 709	77,65	110 757	22,39
RÉSULTAT NET	407 469 <i>Bénéfice</i>	40,23	142 417 <i>Bénéfice</i>	22,35	265 052	186,11
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 10 802 992,41 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 583 604,53 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 01/01/2020 au 31/12/2020.

DocuSigned by:
Björn Schütt
38C01A4D689C483...

Björn Schütt

certifié conforme

DocuSigned by:
Bastian Beneke
086F92A35352413...

Bastian Beneke

certifié conforme

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 provisions
- 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
- Variation des capitaux propres
- 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'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.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

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°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

A) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité 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

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. Au regard des difficultés rencontrées à compter du 01/10/2021, début de la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19, et ce jusqu'à la date d'arrêt des comptes, la société estime que la continuité d'exploitation n'est pas remise en cause.

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

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

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

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 55 rue Sainte-Anne.

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		
Constructions sur sol propre	7 759 725		117 370
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		
Avances et acomptes			
TOTAL	10 334 923		117 370
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	10 334 923		117 370

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. 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	2 504 786
Constructions sur sol propre			7 877 095	7 877 095
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			
Avances et acomptes				
TOTAL	70 412		10 381 881	10 381 881
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	70 412		10 381 881	10 381 881

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	4 861 438	142 638		5 004 076
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	4 861 438	142 638		5 004 076
TOTAL GENERAL	4 861 438	142 638		5 004 076

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	142 638				
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	142 638				
TOTAL GENERAL	142 638				

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 provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

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	266 444	266 444	
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	1 261	1 261	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	133 399	133 399	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	401 104	401 104	
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	6 405	6 405		
- plus d'un an	5 380 000		5 380 000	
Emprunts et dettes financières divers	248 434	248 434		
Fournisseurs et comptes rattachés	32 738	32 738		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	86 751	86 751		
- T.V.A	40 953	40 953		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	3 662	3 662		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	4 164	4 164		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	262 130	262 130		
TOTAL GENERAL	6 065 236	685 236	5 380 000	
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	266 444
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	
TOTAL	266 444

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	6 063
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	27 575
Dettes fiscales et sociales	3 662
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	37 301

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		262 130
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		262 130

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 800	100
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	20 800	100

Variation des capitaux propres

	2020	2021	Variation
Capital social	2 080 000	2 080 000	0
Réserve légale	94 294	122 459	28 165
Report à nouveau	21 052	135 305	114 252
Résultat de l'exercice	142 417	407 469	265 052

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 012 933
TOTAL	1 012 933

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 012 933
TOTAL	1 012 933

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	559 580	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	407 469	

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	4 944
TOTAL	4 944

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 2022

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

(l'*Associé Unique*),

Associé Unique de la société :

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 2021 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- **Quitus** au Président et 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 2021 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

Monsieur Björn Schütt, président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes titulaire, 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 titulaire ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2021 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Les rapports du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ; 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 2021, approuve les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 407.469 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 407.469 euros comme suit :

- 20.374 euros au compte « *Réserve légale* » qui s'élèvera, après affectation, à 142.833 euros, et
- 387.095 euros au compte « *Report à nouveau* » qui s'élèvera, après affectation, à 522.401 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 ;
- 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'il n'a été conclu aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce 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 2021 s'élève à 2.080.000 euros.

CINQUIEME DECISION :

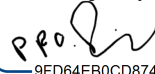
Tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes, à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité, de dépôt et autres qu'il appartiendra.

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.

DocuSigned by:

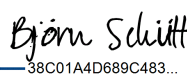
3A3B76A879FD428...

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

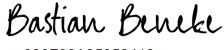
Représentée par :

Heiko Süß et Richard Klein

DocuSigned by:

38C01A4D689C483...

Président

M. Björn Schütt

DocuSigned by:

086F92A35352413...

55 RUE SAINTE-ANNE

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

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'associé unique
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 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

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

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

Justification des appréciations

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

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

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

Estimations comptables

La note « Immobilisations 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 rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 29 juin 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Fabrice Bricker

55 RUE SAINTE-ANNE

Numéro SIRET : **44225614500032**

Code APE : **6832A**

15 rue de Bruxelles

75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

ARRÊTÉ AU 31/12/2021

Sommaire

Bilan et Resultat	1
Annexes Légales	5

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	2 504 786		2 504 786	28,43	2 504 786	28,21
Constructions	7 877 095	5 004 076	2 873 019	32,61	2 898 287	32,64
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours					70 412	0,79
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	10 381 881	5 004 076	5 377 805	61,04	5 473 486	61,64
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	266 444		266 444	3,02	1 618 317	18,22
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices					107 533	1,21
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	1 261		1 261	0,01	19 931	0,22
. Autres	133 399		133 399	1,51	4 378	0,05
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	3 031 560		3 031 560	34,41	1 651 618	18,60
Charges constatées d'avance					4 578	0,05
TOTAL (II)	3 432 664		3 432 664	38,96	3 406 355	38,36
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	13 814 545	5 004 076	8 810 469	100,00	8 879 841	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 2 080 000)	2 080 000	23,61	2 080 000	23,42
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	122 459	1,39	94 294	1,06
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	135 305	1,54	21 052	0,24
Résultat de l'exercice	407 469	4,62	142 417	1,60
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	2 745 233	31,16	2 337 764	26,33
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	5 380 000	61,06	5 396 463	60,77
. Découverts, concours bancaires	6 405	0,07		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	248 434	2,82	251 418	2,83
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 738	0,37	39 429	0,44
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	86 751	0,98		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	40 953	0,46	213 262	2,40
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	3 662	0,04	257	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	4 164	0,05	375 572	4,23
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	262 130	2,98	265 676	2,99
TOTAL (IV)	6 065 236	68,84	6 542 077	73,67
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	8 810 469	100,00	8 879 841	100,00

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT				Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%		Total	%		Variation	%	
Ventes de marchandises											
Production vendue biens											
Production vendue services	1 012 933		1 012 933	100,00		637 126	100,00		375 807	58,98	
Chiffres d'Affaires Nets	1 012 933		1 012 933	100,00		637 126	100,00		375 807	58,98	
Production stockée											
Production immobilisée											
Subventions d'exploitation											
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges											
Autres produits			2	0,00		1	0,00		1	100,00	
Total des produits d'exploitation (I)			1 012 935	100,00		637 126	100,00		375 809	58,99	
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			155 176	15,32		143 457	22,52		11 719	8,17	
Impôts, taxes et versements assimilés			89 689	8,85		79 499	12,48		10 190	12,82	
Salaires et traitements											
Charges sociales											
Dotations aux amortissements sur immobilisations			142 638	14,08		136 842	21,48		5 796	4,24	
Dotations aux provisions sur immobilisations											
Dotations aux provisions sur actif circulant											
Dotations aux provisions pour risques et charges											
Autres charges			1	0,00		1	0,00			0,00	
Total des charges d'exploitation (II)			387 503	38,26		359 799	56,47		27 704	7,70	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			625 431	61,74		277 328	43,53		348 103	125,52	
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	6,50		65 851	10,34			0,00	
Différences négatives de change											
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements											
Total des charges financières (VI)			65 851	6,50		65 851	10,34			0,00	
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-65 851	-6,49		-65 851	-10,33			0,00	
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			559 580	55,24		211 476	33,19		348 104	164,61	

55 RUE SAINTE-ANNE

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2021 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2020 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)	152 111	15,02	69 059	10,84	83 052	120,26
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 012 935	100,00	637 126	100,00	375 809	58,99
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	605 466	59,77	494 709	77,65	110 757	22,39
RÉSULTAT NET	407 469 <i>Bénéfice</i>	40,23	142 417 <i>Bénéfice</i>	22,35	265 052	186,11
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

Annexes Légales

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 8 810 469,11 euros et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat de 407 468,96 euros, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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 01/01/2020 au 31/12/2020.

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 provisions
- 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
- Variation des capitaux propres
- 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'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.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

CREANCES ET DETTES

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

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°2017-01 du 05 mai 2017, modifié par le règlement ANC N°2017-03 du 03 novembre 2017
- les articles L123-12 à L123-28 du Code du Commerce 2017 et mis à jour des différents règlements complémentaires à la date d'établissement des comptes annuels.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

A) Créances clients

Des dépréciations sont éventuellement constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité 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

Les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2021 ont été préparés sur la base de la continuité d'exploitation. Au regard des difficultés rencontrées à compter du 01/10/2021, début de la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19, et ce jusqu'à la date d'arrêté des comptes, la société estime que la continuité d'exploitation n'est pas remise en cause.

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

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

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

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 55 rue Sainte-Anne.

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		
Constructions sur sol propre	7 759 725		117 370
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		
Avances et acomptes			
TOTAL	10 334 923		117 370
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL			
TOTAL GENERAL	10 334 923		117 370

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réév. 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	2 504 786
Constructions sur sol propre			7 877 095	7 877 095
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			
Avances et acomptes				
TOTAL	70 412		10 381 881	10 381 881
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL				
TOTAL GENERAL	70 412		10 381 881	10 381 881

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	4 861 438	142 638		5 004 076
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	4 861 438	142 638		5 004 076
TOTAL GENERAL	4 861 438	142 638		5 004 076

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles					
Terrains					
Constructions sur sol propre	142 638				
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	142 638				
TOTAL GENERAL	142 638				

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 provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
TOTAL Provisions				
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
TOTAL Dépréciations				
TOTAL GENERAL				
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles				

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	266 444	266 444	
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	1 261	1 261	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	133 399	133 399	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	401 104	401 104	
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	6 405	6 405		
- plus d'un an	5 380 000		5 380 000	
Emprunts et dettes financières divers	248 434	248 434		
Fournisseurs et comptes rattachés	32 738	32 738		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	86 751	86 751		
- T.V.A	40 953	40 953		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	3 662	3 662		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	4 164	4 164		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	262 130	262 130		
TOTAL GENERAL	6 065 236	685 236	5 380 000	
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	266 444
TOTAL	266 444

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 :)	6 063 27 575 3 662
TOTAL	37 301

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation		262 130
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL		262 130

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 800	100
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	20 800	100

Variation des capitaux propres

	2020	2021	Variation
Capital social	2 080 000	2 080 000	0
Réserve légale	94 294	122 459	28 165
Report à nouveau	21 052	135 305	114 252
Résultat de l'exercice	142 417	407 469	265 052

Ventilation du chiffre d'affaires net

Répartition par secteur d'activité	Montant
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 012 933
TOTAL	1 012 933

Répartition par marché géographique	Montant
France Etranger	1 012 933
TOTAL	1 012 933

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôts	Impôts
Résultat courant	559 580	
Résultat exceptionnel (et participation)		
Résultat comptable	407 469	

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	4 944
TOTAL	4 944