

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2019 B 18792
Numéro SIREN : 852 339 209
Nom ou dénomination : AG 38 rue des Blancs Manteaux (Holdco) SAS

Ce dépôt a été enregistré le 07/03/2022 sous le numéro de dépôt 24463

AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS

**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
AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS
95 Rue La Boetie
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS 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 relatifs 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, 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 « Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent 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 18 février 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	3 736 999		3 736 999	3 736 999
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	360		360	360
ACTIF IMMOBILISÉ	3 737 359		3 737 359	3 737 359
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres	366 021		366 021	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	474		474	782
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT	366 495		366 495	782
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	4 103 854		4 103 854	3 738 141
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2021	Du 01/01/2020
	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	1 000	1 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale		
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau	-356 560	-90 484
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-278 746	-266 076
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-634 306	-355 560
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit (2)		
- Financières divers (3)	4 715 985	4 078 941
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	22 175	14 760
- Fiscales et sociales		
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	4 738 160	4 093 701
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	4 103 854	3 738 141
(1) Dont à plus d'un an	3 735 000	3 735 000
(1) Dont à moins d'un an	1 003 160	308 522
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			31 523	32 539
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			31 523	32 539
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-31 523	-32 539
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			247 223	233 537
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			247 223	233 537
RÉSULTAT FINANCIER			-247 223	-233 537
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-278 746	-266 076

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES	278 746	266 076
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-278 746	-266 076
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	247 223	233 537

Règles et méthodes comptables

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude relative et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 4.103.854 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de -278.746 euros.

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

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

Evènements marquants de l'exercice

L'année 2021 a été également marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les événements récents concernant l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne en 2021. Les effets de cette crise sur les 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 covenants bancaires.

Néanmoins, l'événement Covid-19 n'a pas eu d'effet significatif sur les résultats de l'entreprise : la rentabilité des projets en cours de développement n'est pas remise en cause et n'a pas été impactée.

Sur cette base, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives remettant en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Référentiel comptable

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 et notamment à celles de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2016-07.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les titres de participation sont évalués à la clôture de chaque exercice en comparant la valeur d'usage déterminée en retenant la quote-part d'actif net réévalué et le coût historique.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée au montant de la différence.

En cas de cessions, les plus-values sont déterminées en admettant que les titres les plus anciens sont les premiers sortis.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers dans la filiale SCI AG 38 rue des Blancs Manteaux pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances

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

Dettes

Les dettes sont comptabilisées pour leur montant nominal.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Engagements Hors bilan**Nantissement des parts sociales de la SCI AG 38 Rue Des Blancs Manteaux détenues par la société :**

A la garantie de toutes les charges et obligations résultant du crédit bancaire liant la SCI AG 38 Rue des Blancs Manteaux et la Banque Populaire Rives de Paris, notamment du paiement à la bonne date de toutes les échéances et sommes en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires pouvant être dus en vertu du présent Prêt, les parts sociales de la SCI AG 38 Rue des Blancs Manteaux détenues par la société ont été affectées en nantissement en premier rang et sans concours au profit de la Banque.

En outre, la société s'engage irrévocablement à nantir au profit de la Banque toutes nouvelles parts qui ne seraient pas automatiquement nanties.

Méthodes et règles d'évaluation

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

Changements Comptables

La société n'a pas changé de méthode au cours de l'exercice.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur l'exercice 2021. Pour la société, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et dans certains cas la liquidité des actifs. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen terme.

Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui			
Installations : - Générales, agencements et aménagements constructions - Techniques, matériel et outillage - Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel : - De transport - De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres : - Participations - Titres immobilisés	3 736 999		
Prêts et autres immobilisations financières	360		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	3 737 359		
TOTAL GÉNÉRAL	3 737 359		

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui				
Installations : - Gales, agenets et aménagt. const. - Techniques, matériel et outillage - Gales, agenets et aménagt. divers				
Matériel : - De transport - De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres : - Participations - Titres immobilisés			3 736 999	
Prêts et autres immobilisations financières			360	
TOTAL			3 737 359	
TOTAL GÉNÉRAL			3 737 359	

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	360		360
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	366 021	366 021	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	366 381	366 021	360
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	4 275 985	540 985	3 735 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	22 175	22 175		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	440 000	440 000		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	4 738 160	1 003 160	3 735 000	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provision Fiscale pour implantation - Avant le 01.01.1992				
à l'étranger : - Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL				

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Immobilisations : - Titres mis en équivalence				
- Titres de participations				
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				
- D'exploitation				
Dont dotations et reprises : - Financières				
- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	540 985	293 762
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 175	14 760
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	563 160	308 522

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		

Variation des capitaux propres

Rubriques		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		-89 484
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-266 076
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		-355 560
Variation :	- Du capital	
	- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs		-355 560
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		-278 746
Variations en cours d'exercice		-278 746
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO		-634 306
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice		-278 746
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice		
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure		-278 746

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000	1.00000	1 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	1 000	1.00000	1 000

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. détenue Divid. encaiss.	Val. brute titres Val. nette titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
Filiales (plus de 50%)					
SCI AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX	3 737 000 819 824	3 736 999.00	3 736 999		111 307 -1 394 805
Participations (10 à 50%)					
Autres titres					

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles		
- Immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	366 021	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit		
- Financières divers	4 715 985	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	247 223	

Commentaires :

Créance compte courant AG 38 Rue des Blancs Manteaux SCI : 366 021€

Emprunt La Victoire Holding BV : 280 125 € Interets courrus La Victoire Holding BV: 40 574 €

Emprunt Paris Office Member I LLC : 3 454 875 € . Intérêts courrus Paris Office Member I LLC : 500 411 €

Compte courant AG Paris Office BV : 440 000 €

Charges financières La Victoire Holding BV: 18 542 €

Charges financières Paris CBD Member I LLC : 228 681 €

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes sur établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total des emprunts et dettes financières divers	
TOTAL	

AG 38 rue des Blancs Manteaux (Holdco) SAS

Société par actions simplifiée
Au capital de 1 000 euros
Siège social : 95 rue La Boétie 75008 – PARIS
852 339 209 RCS PARIS
(la « **Société** »)

**EXTRAIT DE LA RESOLUTION D'AFFECTATION DU RESULTAT PROPOSEE ET ADOPTEE
PAR L'ASSOCIEE UNIQUE LE 23 FEVRIER 2022**

DEUXIEME RESOLUTION

L'Associée Unique, après avoir constaté que les comptes font apparaître une perte nette comptable de 278 746,09 euros, décide de l'affecter au compte « report à nouveau ».

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, l'Associé Unique prend acte qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

Certifié conforme



Le Président

AG 38 rue des Blancs Manteaux (Holdco) SAS

**Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros**

**Siège social : 95 rue La Boétie 75008 – PARIS
852 339 209 RCS PARIS
(la « Société »)**

**RAPPORT DU PRESIDENT
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2021**

Chère associée,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons établi le présent rapport afin de vous rendre compte de l'activité de notre Société durant ce troisième exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels de cet exercice.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels.

**I. ACTIVITE DE LA SOCIETE, EVENEMENTS
IMPORTANTES SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE
DE L'EXERCICE ET PERSPECTIVES D'AVENIR**

La Société a été constituée en juillet 2019 en vue de procéder à l'acquisition, la construction, la gestion, l'exploitation et la rénovation, en vue de leur location, de tous biens ou droits immobiliers.

L'exercice social clos le 31 décembre 2021 constitue le troisième exercice social de la Société.

1.1 – Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.

Translation for information purpose only

AG 38 rue des Blancs Manteaux (Holdco) SAS

**A French « Société par actions simplifiée »
with a share capital of € 1,000**

**Registered office: 95, rue La Boétie, 75008 Paris
852 339 209 RCS Paris
(the "Company")**

**CHAIRMAN'S REPORT ON THE ACCOUNTS OF THE
FINANCIAL YEAR CLOSED ON
DECEMBER 31st, 2021**

Dear Shareholder,

In accordance with French law and the articles of association, we have drawn up this report to present our Company's activities over the course of the third financial year that closed on December 31, 2021 and to submit to your approval the accounts of that financial year.

We will give you any and all details and additional information pertaining to the documents mandated by the regulations in force which have been made available to you within the legal deadline.

The Statutory Auditor's report on the annual accounts will subsequently be read.

**I. COMPANY'S ACTIVITY, MAJOR EVENTS
HAVING OCCURRED SINCE THE CLOSING
DATE OF THE FINANCIAL YEAR AND FUTURE
PROSPECTS**

The Company was incorporated in July 2019 to acquire, construct, manage, operate and renovate for rental all types of real estate or property rights.

The financial year closed on December 31st, 2021 is the third financial year of the Company.

1.1 Significant events

The year 2021 has been marked by the coronavirus epidemic that has impacted the European economy as of the beginning of 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 covenants bancaires.

1.2 – Présentation des comptes annuels

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues pour l'établissement des comptes annuels sont conformes à la réglementation en vigueur.

1.3 – Activité de la Société au cours de l'exercice

La Société n'a pas réalisé de chiffre d'affaires au cours de ce deuxième exercice clos le 31 décembre 2021.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 31 523 € et correspondent aux autres achats et charges externes.

Le résultat d'exploitation ainsi ressort déficitaire de 31 523 €.

Le résultat financier est déficitaire de 247 223 € et correspond à la charge d'intérêts de la Société.

Le résultat courant avant impôts ressort ainsi déficitaire à 278 746 €.

En l'absence de résultat exceptionnel et d'impôt sur les sociétés, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 se solde par une perte nette comptable de 278 746,09 €.

Au 31 décembre 2021, le montant des capitaux propres était de (634 306) € pour un capital de 1 000 €.

Le montant de ses immobilisations s'élevait à 3 737 359 € et correspond essentiellement à sa participation dans la société AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI.

1.4 – Informations diverses

1.4.1 Cession/Prise de participations ou de contrôle de sociétés

Néant

1.4.2 Activité des filiales de la Société et des sociétés contrôlées

La Société a une participation de 99,99 % dans le capital de la société AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI (société civile immobilière au capital de 3 737 000 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 852 889 112).

The effects of this crisis on the financial statements of real estate companies mainly concern the evolution and recovery of rents, the valuation of the assets and shareholdings where applicable, as well as the liquidity and notably the compliance with bank covenants.

1.2 Presentation of the Company's annual accounts

The rules of presentation and the assessment methods used to draw up the annual accounts are in compliance with the regulations in force.

1.3 – Company's activity

The Company did not achieve any turnover during this second financial year closed on December 31st, 2021.

Operational expenses amounted to € 31,523 and corresponded to other purchases and external costs.

Thus, the operating result represents a loss of € 31,523.

The financial result represents a loss of € 247,223 and reflects the Company's interest burden.

The current result before tax represents a loss of € 278,746.

In the absence of any exceptional result or corporate income tax, the result of the financial year closed on December 31st, 2020 reflects a net accounting loss of € 278,746.09.

On December 31st, 2021, the net equity of the Company amounted to € (634,306) for a share capital of € 1,000.

Its fixed assets amounted to € 3,737,359 corresponding principally to its stake in AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI.

1.4 – Other information

1.4.1 Disposal/Acquisition of interests or controlling interests in companies

None

1.4.2 Activity of the subsidiaries of the Company and the controlled companies

The Company owns a 99.99% interest in the share capital of AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI (a French "*société civile immobilière*" with a share capital of € 3,737,000 the registered office of which is located at 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, registered with the Trade and Companies Registry of Paris under number 852 889 112).

AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI a réalisé un chiffre d'affaires de 111 307 € et une perte nette comptable de 1 394 805 € au 31 décembre 2021.

1.4.3 Aliénation d'actions dans le cadre des participations croisées

Nous vous informons qu'aucune aliénation d'actions n'a été effectuée à ce titre, la Société ne disposant d'aucune participation croisée.

1.4.4 Information concernant le capital

Le capital de la Société est détenu intégralement par la société, AG Paris Office B.V., société de droit néerlandais, dont le siège social est Vijzelstraat 72b, Floor 7b, 1017 HL – Amsterdam (Pays-Bas), immatriculée au Registre du Commerce d'Amsterdam sous le numéro 74588516.

1.4.5 Autocontrôle

La Société ne détient aucune action d'autocontrôle.

1.4.6 Achat/vente d'actions en exécution des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce

Nous vous informons qu'aucune acquisition ou cession d'action n'a été effectuée en exécution des articles L.222-208 et L.225-209 du Code de commerce.

1.4.7 Utilisation des autorisations d'augmentation de capital précédemment votées par l'Associé unique

Aucune autorisation d'augmentation de capital n'a été donnée par l'Associée unique au Président.

1.4.8 Montants des prêts à moins de trois ans consentis par la Société à titre accessoire à son activité principale au sens de l'article L511-6 3 bis du Code monétaire et financier

La Société n'a consenti aucun prêt relevant de ces dispositions au cours de l'exercice précédent.

1.4.9 Dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* du Code Général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal eu regard de l'article 39-4 du même code.

AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI realized a turnover of € 111,307 and a net accounting loss of € 1,394,805 on December 31st, 2021.

1.4.3 Disposal of shares in the case of cross-shareholding

We hereby inform you that no shares have been sold on these grounds as the Company is not involved in any cross-shareholding.

1.4.4 Information on share capital

The share capital of the Company is entirely owned by AG Paris Office B.V., a Dutch company, whose registered office is Vijzelstraat 72b, Floor 7b, 1017 HL - Amsterdam (Netherlands), registered with the Commercial Registry of Amsterdam under number 74588516.

1.4.5 Treasury shares

The Company does not hold any treasury shares.

1.4.6 Purchase/sale of shares pursuant to articles L.225-208 and L.225-209 of the French Commercial Code

We hereby inform you that no shares have been acquired or sold pursuant to articles L. 222-208 and L. 225-209 of the French Commercial Code.

1.4.7 Use of capital increase authorizations previously voted by the sole shareholder

No authorization to increase the share capital was granted by the sole shareholder to the President.

1.4.8 Amounts of loans under three years granted by the Company as incidental to its main activity in the sense of article L. 511-6 3 bis of the French Monetary and Financial Code

The Company did not grant any loans under these provisions during the previous financial year.

1.4.9 Non-deductible expenses under article 39-4 of the French General Tax Code

In accordance with the provisions of article 223 *quater* of the French General Tax Code, we hereby specify that the accounts for the past financial year do not include non-deductible expenses for tax purposes in regard to article 39-4 of said code.

1.4.10 Frais généraux de l'article 39-5 du CGI

Conformément aux dispositions des articles 223 quinquies du Code Général des impôts, nous vous précisons qu'aucune information n'a à être mentionnée à ce titre.

1.4.11 Délais de paiement des fournisseurs et clients

Cf tableau en annexe.

1.4.12 Succursale

La Société n'a pas de succursale

1.4.13 Engagements hors bilan

Les titres de la SCI AG 38 rue des blancs manteaux sont affectés en nantissement au profit de la Banque Populaire Rives de Paris en garantie du crédit bancaire consenti par cette dernière à la SCI.

II. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Notre Société n'a engagé aucune dépense en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

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

Nous vous rappelons que lorsque la Société ne comprend qu'un seul associé, il est seulement fait mention au registre des décisions des conventions intervenues, directement ou par personnes interposées entre la Société et son dirigeant.

Dans ce cadre peut être relevé :

- une avance en compte courant non rémunéré d'un montant de 366 021 euros au 31 décembre 2021 consentie par la Société à sa filiale AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI (société civile immobilière au capital de 3 737 000 euros, dont le siège social est 95 rue La Boétie, 75008 – Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 852 889 112).

1.4.10 General expenses under article 39-5 of the French General Tax Code

In accordance with the provisions of article 223 *quinquies* of the French General Tax Code, we hereby specify that no information is required to be mentioned in regard to said article.

1.4.11 Payment deadlines for suppliers and customers

Please see table in appendix.

1.4.12 Branches

The Company does not have any branches.

1.4.13 Off balance sheet commitments

Shares of SCI AG 38 rue des blancs manteaux are pledged to the benefit of Banque Populaire Rives de Paris to warrant the bank loan granted by the later to SCI.

II. RESEARCH AND DEVELOPMENT ACTIVITIES

The Company did not accrue any research and development expenses during the elapsed financial year.

III. AGREEMENTS COVERED BY ARTICLE L. 227-10 OF THE FRENCH COMMERCIAL CODE

We remind you that in cases where the Company has only one shareholder, only decisions concerning agreements entered into, directly or through intermediaries, between the Company and its manager, are mentioned in the register of the shareholders decision.

In this context we can note:

- A non-remunerated current account advance which amounts to € 366,021 on December 31st, 2021 has been granted by the Company to its subsidiary AG 38 rue des Blancs Manteaux SCI (a French "*Société civile immobilière*" with a share capital of € 3,737,000 and a Registered office in Paris, 95 rue la Boétie – 75008, registered with the Trade and Companies Registry of Paris under number 852 889 112).

- une avance en compte courant non rémunéré d'un montant de 440 000 euros au 31 décembre 2021 consentie à la Société par AG Paris Office B.V. (société de droit néerlandais, dont le siège social est Vijzelstraat 72b, Floor 7b, 1017 HL – Amsterdam (Pays-Bas), immatriculée au Registre du Commerce d'Amsterdam sous le numéro 74588516).

IV AFFECTATION DU RESULTAT

L'exercice écoulé fait ressortir une perte nette comptable de 278 746,09 € que nous vous proposons de reporter à nouveau.

Les capitaux propres sont toujours inférieurs à la moitié du capital social.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividendes n'a été effectuée depuis la constitution de la Société.

V EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE DE CLOTURE ET L'ETABLISSEMENT DE CE RAPPORT

Néant

VI PERSPECTIVES D'AVENIR

Dans le cadre de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2022, notre Société va poursuivre son activité.

* *
*

Nous sommes à votre disposition pour vous donner toutes précisions complémentaires ou explications que vous jugerez utiles. Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.

Le Président
Meta Sophia Beemer

- A non-remunerated current account advance which amounts to € 440,000 on December 31st, 2021 has been granted to the Company by AG Paris Office B.V. (a Dutch company, whose registered office is Vijzelstraat 72b, Floor 7b, 1017 HL - Amsterdam (Netherlands), registered with the Commercial Registry of Amsterdam under number 74588516).

IV. APPROPRIATION OF THE RESULT

The elapsed financial year resulted in a net accounting loss amounting to € 278,746.09 that we propose to allocate to the carry forward account.

Shareholders' equity is always less than half of the share capital.

In compliance with article 243 *bis* of the French General Tax Code, we remind you that no dividends has been distributed since the incorporation of the Company.

V. MAJOR EVENTS OCCURRED SINCE THE CLOSING DATE OF THE FINANCIAL YEAR AND THE DRAFTING OF THE PRESENT REPORT

None.

VI. FUTURE PROSPECTS

During the financial year opened on January 1st, 2022, the Company will pursue its activity.

* *
*

We remain at your disposal should you require any further information or clarifications. We invite you to vote the resolutions that we shall now submit for your approval.

President
Meta Sophia Beemer

Article D. 441 I. - 1° du Code de commerce : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I. - 2° du Code de commerce : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							
0 jour (indicatif)		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)		1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
A) Tranche de retard de paiement													
Nombres de factures concernées		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Montant total des factures concernées (TTC)		0	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%							
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							0,00%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues													
Montant total des factures exclues (HT)													
C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						- Délais légaux							

BP

Article D. 441 I. - 1° of the French Commercial Code: Invoices <u>received</u> but not paid at the closing date of the financial year whose term has expired							Article D. 441 I. - 2° of the French Commercial Code: Invoices <u>issued</u> and not paid at the closing date of the financial year whose term has expired.						
0 jour (indicative)							0 jour (indicative)						
1 to 30 days							1 to 30 days						
31 to 60 days							31 to 60 days						
61 to 90 days							61 to 90 days						
91 days and more							91 days and more						
Total (1 day and more)							Total (1 day and more)						
Late payment instalment													
Number of invoices concerned	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total amount of invoices concerned (excluding VAT)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Percentage of the total amount of purchases for the financial year (excluding VAT)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Percentage of revenue for the financial year (excluding VAT)													
(B) Invoices excluded from (A) relating to disputed or unrecognized debts and receivables													
Number of invoices excluded													
Total amount of invoices excluded (excluding VAT)													
(C) Reference payment periods used (contractual or legal period - Article L. 441-6 or Article L. 443-1 of the French Commercial Code)													
Payment periods used to calculate late payments	- Contractual deadlines: indicated on suppliers' invoices												
	- Contractual deadlines: in accordance with our general terms and conditions of sale												

3

AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS

**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
AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS
95 Rue La Boetie
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX (HOLDCO) SAS 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 relatifs 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, 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 « Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent 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 18 février 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	3 736 999		3 736 999	3 736 999
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	360		360	360
ACTIF IMMOBILISÉ	3 737 359		3 737 359	3 737 359
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commande				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres	366 021		366 021	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	474		474	782
Charges constatées d'avance (3)				
ACTIF CIRCULANT	366 495		366 495	782
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	4 103 854		4 103 854	3 738 141
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont part à moins d'un an				
(3) Dont part à plus d'un an				

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2021	Du 01/01/2020
	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé)	1 000	1 000
Prime d'émission, de fusion, d'apport		
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves :		
- Légale		
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées		
- Autres		
Report à nouveau	-356 560	-90 484
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-278 746	-266 076
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-634 306	-355 560
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques		
- Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes :		
- Auprès des établissements de crédit (2)		
- Financières divers (3)	4 715 985	4 078 941
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes :		
- Fournisseurs et comptes rattachés	22 175	14 760
- Fiscales et sociales		
- Sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	4 738 160	4 093 701
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	4 103 854	3 738 141
(1) Dont à plus d'un an	3 735 000	3 735 000
(1) Dont à moins d'un an	1 003 160	308 522
(2) Dont concours bancaires, soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2021 au 31/12/2021			Au 31/12/2020
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services				
Chiffre d'affaires net				
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			31 523	32 539
Impôts, taxes et versements assimilés				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges				
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			31 523	32 539
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-31 523	-32 539
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)				
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)				
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			247 223	233 537
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			247 223	233 537
RÉSULTAT FINANCIER			-247 223	-233 537
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-278 746	-266 076

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS		
TOTAL DES CHARGES	278 746	266 076
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-278 746	-266 076
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	247 223	233 537

Règles et méthodes comptables

ANNEXE AU BILAN ET COMPTE DE RESULTAT

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude relative et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021 dont le total est de 4.103.854 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, et dégageant un résultat de -278.746 euros.

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

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

Evènements marquants de l'exercice

L'année 2021 a été également marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les événements récents concernant l'épidémie du coronavirus ont déjà impacté l'économie européenne en 2021. Les effets de cette crise sur les 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 covenants bancaires.

Néanmoins, l'événement Covid-19 n'a pas eu d'effet significatif sur les résultats de l'entreprise : la rentabilité des projets en cours de développement n'est pas remise en cause et n'a pas été impactée.

Sur cette base, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives remettant en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

Référentiel comptable

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 et notamment à celles de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2016-07.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition (y compris les droits de mutation, honoraires, ou commissions et frais d'actes, liés à l'acquisition).

Les titres de participation sont évalués à la clôture de chaque exercice en comparant la valeur d'usage déterminée en retenant la quote-part d'actif net réévalué et le coût historique.

Si la valeur d'usage ainsi déterminée est inférieure au coût historique, une provision pour dépréciation est constituée au montant de la différence.

En cas de cessions, les plus-values sont déterminées en admettant que les titres les plus anciens sont les premiers sortis.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers dans la filiale SCI AG 38 rue des Blancs Manteaux pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la direction et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances

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

Dettes

Les dettes sont comptabilisées pour leur montant nominal.

Disponibilités

Les disponibilités comprennent les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Engagements Hors bilan**Nantissement des parts sociales de la SCI AG 38 Rue Des Blancs Manteaux détenues par la société :**

A la garantie de toutes les charges et obligations résultant du crédit bancaire liant la SCI AG 38 Rue des Blancs Manteaux et la Banque Populaire Rives de Paris, notamment du paiement à la bonne date de toutes les échéances et sommes en principal, intérêts, frais, indemnités, commissions et accessoires pouvant être dus en vertu du présent Prêt, les parts sociales de la SCI AG 38 Rue des Blancs Manteaux détenues par la société ont été affectées en nantissement en premier rang et sans concours au profit de la Banque.

En outre, la société s'engage irrévocablement à nantir au profit de la Banque toutes nouvelles parts qui ne seraient pas automatiquement nanties.

Méthodes et règles d'évaluation

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

Changements Comptables

La société n'a pas changé de méthode au cours de l'exercice.

Événements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française sur l'exercice 2021. Pour la société, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et dans certains cas la liquidité des actifs. A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen terme.

Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
Installations :			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers			
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres :	3 736 999		
- Participations			
- Titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	360		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	3 737 359		
TOTAL GÉNÉRAL	3 737 359		

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations :				
- Gales, agenets et aménagt. const.				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agenets et aménagt. divers				
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres :			3 736 999	
- Participations				
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			360	
TOTAL			3 737 359	
TOTAL GÉNÉRAL			3 737 359	

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	360		360
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée			
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	366 021	366 021	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	366 381	366 021	360
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :				
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	4 275 985	540 985	3 735 000	
Fournisseurs et comptes rattachés	22 175	22 175		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	440 000	440 000		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	4 738 160	1 003 160	3 735 000	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Etat des provisions et dépréciations

NATURE DES PROVISIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provision Fiscale pour implantation - Avant le 01.01.1992				
à l'étranger : - Après le 01.01.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations				
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL				

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Immobilisations : - Titres mis en équivalence				
- Titres de participations				
- Financières				
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
TOTAL				
TOTAL GENERAL				
- D'exploitation				
Dont dotations et reprises : - Financières				
- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				

Charges à payer et produits à recevoir

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières diverses	540 985	293 762
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 175	14 760
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	563 160	308 522

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2021	31/12/2020
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL		

Variation des capitaux propres

Rubriques		Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations		-89 484
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO		-266 076
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice		-355 560
Variation :	- Du capital	
	- Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice		
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs		-355 560
Variation :	- Du capital	
	- Des primes, réserves, report à nouveau	
	- Des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations		
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement		
Autres variations		-278 746
Variations en cours d'exercice		-278 746
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO		-634 306
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice		-278 746
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice		
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure		-278 746

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 000	1.00000	1 000
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	1 000	1.00000	1 000

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. détenue Divid. encaiss.	Val. brute titres Val. nette titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
Filiales (plus de 50%)					
SCI AG 38 RUE DES BLANCS MANTEAUX	3 737 000 819 824	3 736 999.00	3 736 999		111 307 -1 394 805
Participations (10 à 50%)					
Autres titres					

Eléments relevant de plusieurs postes du bilan et du compte de résultat

Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur : - Immobilisations incorporelles		
- Immobilisations corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	366 021	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes : - Auprès des établissements de crédit		
- Financières divers	4 715 985	
Avances et acomptes sur commande en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières	247 223	

Commentaires :

Créance compte courant AG 38 Rue des Blancs Manteaux SCI : 366 021€

Emprunt La Victoire Holding BV : 280 125 € Interets courrus La Victoire Holding BV: 40 574 €

Emprunt Paris Office Member I LLC : 3 454 875 € . Intérêts courrus Paris Office Member I LLC : 500 411 €

Compte courant AG Paris Office BV : 440 000 €

Charges financières La Victoire Holding BV: 18 542 €

Charges financières Paris CBD Member I LLC : 228 681 €

Dettes garanties par des sûretés réelles

Rubriques	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes sur établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Total des emprunts et dettes financières divers	
TOTAL	