

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

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

Ce dépôt a été enregistré le 14/06/2023 sous le numéro de dépôt 32422

19 JUN 2023

Sous le N° : 32 422

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Signature

6 RUE FRUCTIDOR

Société par actions simplifiée au capital de 4.794.960 €

Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS

848 766 481 R.C.S. Paris

**ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 16 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le 16 mai, à 9 heures,

Les soussignées :

- COVIVIO, société anonyme dont le siège social est situé 18 avenue François Mitterrand à Metz (57000), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier Estève, dûment habilité aux fins des présentes,

Et :

- OPCI PREDICA BUREAUX, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous la forme d'une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16-18 Boulevard de Vaugirard à Paris (75015), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 522 856 905, elle-même représentée par sa société de gestion, la société AMUNDI IMMOBILIER, société anonyme dont le siège social est situé 91-93 Boulevard Pasteur à Paris (75015), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 315 429 837, elle-même représentée par son représentant permanent, Monsieur Gauthier Toulemonde, dûment habilité aux fins des présentes,

Seuls associés (ci-après les « Associés ») de la société 6 RUE FRUCTIDOR, société par actions simplifiée au capital de 4.794.960 euros, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber à Paris (75116), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 848 766 481 (ci-après la « Société »),

Ont, en application des dispositions des articles 5.1.2 et 5.2.1 des statuts de la Société, entendu adopter les questions figurant à l'ordre du jour au moyen d'un acte sous seing privé auquel sont parties tous les Associés.

ÉTANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- Monsieur Olivier Estève, représentant légal du Président de la Société, a arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et le rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de cet exercice,
- Les comptes annuels et le rapport de gestion du Président ont été adressés dans les délais réglementaires aux Associés ainsi qu'au Commissaire aux Comptes, lequel a établi ses rapports.
- La société ERNST & YOUNG ET AUTRES, Commissaire aux Comptes titulaire, a été informé des présentes décisions.

CECI EXPOSE, LES ASSOCIES SE SONT PRONONCES SUR L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

1. Rapport du Président sur l'activité de la Société pour l'exercice clos au 31 décembre 2022,
2. Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice écoulé,
3. Examen et approbation des comptes et du bilan dudit exercice,
4. Quitus au Président,
5. Affectation du résultat,
6. Approbation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de Commerce,

7. Pouvoirs.

ET ONT APPROUVE A L'UNANIMITE LES DECISIONS SUIVANTES :

PREMIERE DECISION

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuvent les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils leurs ont été présentés, et qui se soldent par une perte de – 3 332 223,22 €, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Les Associés donnent, en conséquence, au Président quitus de sa gestion pour l'exercice écoulé.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

DEUXIEME DECISION

Les Associés décident, sur proposition du Président, d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de – 3 332 223,22 € en totalité au compte « Report à nouveau », dont le montant s'élève au 31 décembre 2022 à – 503 016,40 €, et qui après imputation est ainsi porté à – 3 835 239,62 €.

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

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

TROISIEME DECISION

Les Associés, connaissance prise du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à L. 227-10 du Code de Commerce, approuvent ledit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée par les Associés à l'unanimité.

QUATRIEME DECISION

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent acte pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations, formalités qui seront nécessaires, les décisions ci-dessus étant valablement adoptées conformément aux statuts.

Cette décision est adoptée par les Associés à l'unanimité.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent acte sous seing privé, qui a été signé au moyen d'un dispositif de signature électronique, conformément aux dispositions de l'article 1367 du Code Civil, après lecture, par le Président et chacun des Associés, ce qui a été accepté expressément par chacune des personnes.

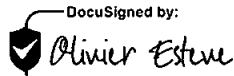
*
* *
*

Le présent acte, qui constitue les décisions unanimes des Associés, sera consigné sur le registre des délibérations d'associés tenu au siège social.

A cet effet, un original des présentes est remis au Président qui le reconnaît.

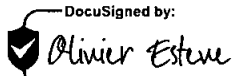
Le Président,

COVIVIO,
Représentée par Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...

Les Associés,

COVIVIO
Représentée par Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...

OPCI PREDICA BUREAUX
Représentée par Gauthier TOULEMONDE

DocuSigned by:

5DD8E44DDC1F44B...

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



Pour copie certifiée conforme
Pour le Président

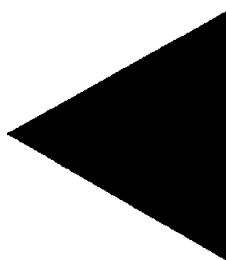
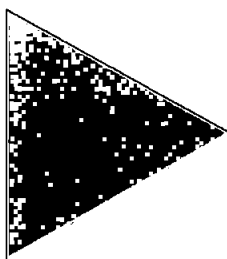
DocuSigned by:

Olivier Estève

4EC2CD820A644D1...

SASU 6 RUE FRUCTIDOR

Comptes individuels au 31/12/2022



I. BILAN AU 31/12/2022

A. Bilan actif

Rubriques (en €)	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	87 106 537		87 106 537	87 106 537
Constructions	159 220 493	2 174 797	157 045 696	
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	25 000		25 000	
Immobilisations en cours	97 427		97 427	129 635 160
Avances et acomptes				12 788 613
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	246 449 457	2 174 797	244 274 660	229 530 310
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	26 613		26 613	
Autres créances	1 093 307		1 093 307	7 063 587
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(Donc actions propres) :				
Disponibilités (dont Instruments de trésorerie)	5 335 720		5 335 720	3 748 700
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	6 455 640		6 455 640	10 812 287
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	252 905 097	2 174 797	250 730 300	240 342 597

B. Bilan passif

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé : 4 794 960)	4 794 960	4 794 960
Primes d'émission, de fusion, d'apport	43 781 959	43 781 959
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)		
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)		
Report à nouveau	-503 017	-337 924
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-3 332 223	-165 093
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	44 741 679	48 073 903
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	199 818 583	188 647 935
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	302 329	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	201 004	31 979
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 665 456	
Autres dettes	1 250	7 191 944
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	205 988 621	192 268 694
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	250 730 300	240 342 597

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2022		Exercice
	France	Exportation	31/12/2021
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	112 787		112 787
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	112 787		112 787
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dép., prov. (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits		2	1
PRODUITS D'EXPLOITATION		112 789	1
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 approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		1 259 247	153 775
Impôts, taxes et versements assimilés		10 967	11 248
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations d'exploitation :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		2 174 797	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges		1	1
CHARGES D'EXPLOITATION		3 445 012	165 024
RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 332 223	-165 023
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES			70
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			70
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER			-70
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-3 332 223	-165 093
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS		112 789	1
TOTAL DES CHARGES		3 445 012	165 094
BENEFICE OU PERTE		-3 332 223	-165 093

III. ANNEXE

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	6
1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE	6
1.2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	6
2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	7
3. REGLES ET METHODES COMPTABLES	8
3.1. IMMOBILISATIONS	8
3.1.1. Immobilisations corporelles	8
3.1.2. Dépréciation des immobilisations corporelles	9
3.1.3. Immobilisations financières	9
3.2. EVALUATION DES STOCKS	9
3.3. CREANCES	9
3.4. PROVISIONS REGLEMENTEES	10
3.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10
3.6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES FINANCIERES	10
3.7. EMPRUNTS, DETTES, INSTRUMENTS FINANCIERS	10
3.8. CHARGES A REPARTIR	11
3.9. CHIFFRE D'AFFAIRES	11
3.10. IMPOTS SUR LES BENEFICES	11
3.11. OPERATIONS A LONG TERME	12
4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF	13
4.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	13
4.1.1. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice	13
4.1.2. Tableau des amortissements	14
4.1.3. Dépréciation des immobilisations	14
4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	14
4.3. COMPTES DE STOCKS DE MARCHANDISES ET DE TRAVAUX EN COURS	14
4.3.1. Dépréciation des stocks et en-cours	14
4.4. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES PAR ECHEANCE	15
4.4.1. Dépréciation des créances	15
4.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	15
4.6. DISPONIBILITES, INSTRUMENTS DE TRESORERIE	15
4.7. PRODUITS A RECEVOIR	15

4.8. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	15
4.9. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	15
5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF	16
5.1. CAPITAUX PROPRES	16
5.2. ETAT DES PROVISIONS	16
5.2.1. Provisions sur amortissements dérogatoires	16
5.2.2. Provisions pour risques	16
5.2.3. Provisions pour charges	16
5.3. ETAT DES DETTES PAR ECHEANCE	17
5.4. CHARGES A PAYER	17
5.5. INSTRUMENTS DE TRESORERIE	17
5.6. COMPTES DE REGULARISATION	17
5.6.1. Produits constatés d'avance	17
6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	18
6.1. RESULTAT D'EXPLOITATION	18
6.1.1. Détail des produits d'exploitation	18
6.1.2. Détail des charges d'exploitation	19
6.2. RESULTAT FINANCIER	20
6.3. RESULTAT EXCEPTIONNEL	20
6.4. IMPOTS SUR LES BENEFICES	20
7. INFORMATIONS DIVERSES	21
7.1. LISTE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS	21
7.2. INFORMATIONS CONCERNANT LES TRANSACTIONS ENTRE LES PARTIES LIEES	21
7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNES	22
7.3.1. Les instruments financiers à terme de type swap	22
7.3.2. Les caps et floors	22
7.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN REÇUS	22

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 250 730 300 € et dégage un résultat de -3 332 223 €.

1.1. Activité de la société

La société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles construits ou en voie de construction, y compris par voie de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de bail emphytéotique, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes de l'exercice ci-après couvrent la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 soit une durée de 12 mois.

L'immeuble So Pop a été livré le 16 septembre 2022.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans le cadre du conflit Ukrainien en cours depuis février 2022, la société estime à ce jour que cet événement n'aura pas d'impact direct sur l'activité en 2023. Cependant, la société considère que les sanctions économiques décidées par l'Union Européenne et certains autres états à l'égard de la Russie auront un impact global sur l'économie mondiale, et donc indirectement sur l'activité de la société.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

SASU 6 RUE FRUCTIDOR est consolidée dans le Groupe Covivio.

Covivio est la société mère du groupe Covivio qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Elle est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060.

Son siège social est situé 18 avenue François Mitterrand – CS 10449 – 57017 Metz CEDEX 01

Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Covivio est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin, 7 rue de la Chapelle 1325-Luxembourg (immatriculation B117420), les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

3.1. Immobilisations

3.1.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Gros œuvre	80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	30 ans
Installations générales et techniques	20 ans
Agencements	10 ans
Œuvre d'art	Pas amortie

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.1.2. Dépréciation des immobilisations corporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une provision, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

3.1.3. Immobilisations financières

Néant.

3.2. Evaluation des stocks

Néant.

3.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
 - 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
 - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.

- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Le loyer est reconnu de façon linéaire sur la durée du bail, ce qui implique la linéarisation des mesures d'accompagnement (exemple : franchise de loyer ou loyers progressifs par palier).

En période de franchise de loyer une créance est reconnue, puis cette dernière est dénouée sur la durée résiduel du bail. En conséquence le loyer affiché au compte de résultat est régulier sur toute la durée du bail.

3.4. Provisions règlementées

Néant.

3.5. Provisions pour risques et charges

Néant.

3.6. Provisions pour risques et charges financières

Néant.

3.7. Emprunts, dettes, instruments financiers

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Dans ce cadre, SASU 6 RUE FRUCTIDOR utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes et les emprunts de certaines filiales.

Par conséquent, dans les comptes individuels de SASU 6 RUE FRUCTIDOR, les instruments couvrant la dette sont qualifiés de couverture, des situations de sur-couvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en compte de résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :
 - sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable ;

- sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

3.8. Charges à répartir

Néant.

3.9. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

3.10. Impôts sur les bénéfices

Régime IS :

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Régime SIIC :

La société est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC). A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeubles,
- Des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

- 70 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^{ème} exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu, le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

3.11. Opérations à long terme

Néant.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

4.1.1. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Acquisitions et travaux	Virements de poste à poste et transferts +/-	Cessions Mise au rebut	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement Autres postes d'immobilisation incorporelles (dont mali)					
Total 1 Incorporelles	0	0	0	0	0
Terrains	87 106 537				87 106 537
Constructions sur sol propre			159 220 493		159 220 493
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions installations, agencements.....					
Installations générales et agencements					
Installations techniques, matériels et outillages					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Œuvre d'art			25 000		25 000
Total 2 Corporelles	87 106 537	0	159 245 493	0	246 352 030
Immobilisations corporelles en cours (1)	129 635 160	16 919 147	-146 456 880		97 427
Total 3 Encours Corporelles	129 635 160	16 919 147	-146 456 880	0	97 427
Acomptes	12 788 613		-12 788 613		
TOTAL	229 530 310	16 919 147	0	0	246 449 457

- (1) Les variations des postes d'immobilisations corporelles d'un exercice à l'autre sont dues à des mouvements d'acquisitions et de cessions d'actifs réalisées par la société pour les besoins de son activité. L'immeuble So Pop a été livré au cours de l'exercice, le 16 septembre 2022.

4.1.2. Tableau des amortissements

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Dotations	Diminutions ou reprises	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Total 1	0	0	0	0
Terrains				
Constructions		2 174 797		2 174 797
Installations générales et agencements				
Installations techniques, matériels et outillages				
Matériel de transport				
Matériel de bureau informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total 2	0	2 174 797	0	2 174 797
TOTAL	0	2 174 797	0	2 174 797

4.1.3. Dépréciation des immobilisations

Néant.

4.2. Immobilisations financières

Néant.

4.3. Comptes de stocks de marchandises et de travaux en cours

Néant.

4.3.1. Dépréciation des stocks et en-cours

Néant.

4.4. Créances clients et comptes rattachés par échéance

Chiffres en euros	Montant Net 31/12/2022	A un an au plus	A plus d'un an	Montant Net 31/12/2021
Clients et comptes rattachés	26 613	26 613		
Autres créances	1 093 307	1 093 307		7 063 587
Créances envers l'Etat	1 045 689	1 045 689		7 060 737
Comptes courants	47 618	47 618		2 850
Créances diverses				
TOTAL	1 119 920	1 119 920	0	7 063 587

4.4.1. Dépréciation des créances

Néant.

4.5. Valeurs mobilières de placement

Néant.

4.6. Disponibilités, Instruments de trésorerie

Les disponibilités s'élèvent à 5 335 721 €.

4.7. Produits à recevoir

Néant.

4.8. Charges constatées d'avance

Néant.

4.9. Frais d'émission d'emprunt

Néant.

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Le capital social est composé de 4 794 960 parts sociales au nominal de 1 € soit un montant global de 4 794 960 €.

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Augmentations de l'exercice (hors AG)	Diminutions de l'exercice (hors AG)	Affectation du résultat	Au 31/12/2022
Capital	4 794 960				4 794 960
Prime d'émission	43 781 959				43 781 959
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau	-337 924			-165 093	-503 017
Affectation du résultat N-1 (1)	-165 093			165 093	0
Résultat	0	-3 332 223			-3 332 223
Acompte sur dividende					
Provisions réglementées					
TOTAL	48 073 902	-3 332 223	0	0	44 741 679

(1) Affectation des résultats de l'exercice 2021 :

Les comptes de l'exercice 2021 ont fait apparaître un résultat de -165 093 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, cette perte a été affectée en report à nouveau.

5.2. Etat des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

5.2.1. Provisions sur amortissements dérogatoires

Néant.

5.2.2. Provisions pour risques

Néant.

5.2.3. Provisions pour charges

Néant.

5.3. Etat des dettes par échéance

Chiffres en euros	Montant brut 31/12/2022	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Montant brut 31/12/2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Emprunts et dettes financières divers (1)	199 818 583		199 818 583		185 044 771
Avances et Acomptes	302 329	302 329			
Fournisseurs et comptes rattachés	201 004	201 004			31 979
Dettes fiscales et sociales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 665 456	5 665 456			
Autres dettes (2)	1 248	1 248			7 191 944
TOTAL	205 988 620	6 170 037	199 818 583	0	192 268 694

(1) Ce poste se compose :

- d'un emprunt auprès de Covivio pour 99 591 170 €
- d'un emprunt auprès de Prédica pour 99 193 601 €.

(2) Il s'agit d'une facture à recevoir.

5.4. Charges à payer

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en-cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	167 191	27 779
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	77 508	
Autres dettes (1)	1 248	
TOTAL	245 947	27 779

(1) Il s'agit d'une facture à recevoir.

5.5. Instruments de trésorerie

Néant.

5.6. Comptes de régularisation**5.6.1. Produits constatés d'avance**

Néant.

6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. Résultat d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits d'exploitation	112 789	1
Charges d'exploitation	3 445 012	165 024
RESULTAT D'EXPLOITATION	-3 332 223	-165 023

6.1.1. Détail des produits d'exploitation

Chiffres en euros			Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
	France	CEE + Export		
Ventes de marchandises				
Ventes Promotions Immobilières				
Production vendue de services (1)	112 787		112 787	
Autres produits divers de gestion	2		2	1
Reprise sur amortissement et provisions, transfert de charges				
Total produits d'exploitation	112 789	0	112 789	1

(1) La production vendue de services intègre les refacturations de charges aux locataires pour 112 787 €.

6.1.2. Détail des charges d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Autres achats et charges externes	1 259 247	153 775
Achats matières et fournitures	5 579	
Frais de réseau Covivio	242 843	
Honoraires de gestion Covivio Property	21 091	
Charges locatives non récupérées	181 417	24 463
Entretien et maintenance immeuble	23 797	
Assurances	37 014	5 226
Honoraires de commissaires aux comptes	3 517	3 536
Honoraires d'expertises	2 950	5 100
Honoraires de commercialisation	545 623	50 000
Honoraires autres	828	48 505
Frais d'actes et de contentieux		
Divers (dons, mécénat, ...)		
Autres charges externes	194 588	16 945
Impôts et taxes	10 967	11 248
CVAE / CFE		
Taxe foncière	10 967	11 248
Autres impôts locaux		
Taxe sur les bureaux et stationnement		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 174 797	
Dotations sur immobilisations corporelles	2 174 797	
Dotations charges à répartir		
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions sur risques et charges		
Autres charges d'exploitation	1	1
Total charges d'exploitation	3 445 012	165 024

6.2. Résultat financier

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES		70
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		70
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RESULTAT FINANCIER		-70

6.3. Résultat exceptionnel

Néant.

6.4. Impôts sur les bénéfices

Néant.

7. INFORMATIONS DIVERSES

7.1. Liste des filiales et des participations

Néant.

7.2. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Rubriques	Montants en K€ 2022
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	
Créances rattachées à des participations	
Prêt	
Créances clients et comptes rattachés	24
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers CT	
Emprunts et dettes financières divers LT	99 591
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes et fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	64
Autres dettes	
Produits de participation	
Autres produits financiers	
Charges financières	

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de Commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio ;
- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

7.3. Engagements hors bilan donnés

Néant.

7.3.1. Les instruments financiers à terme de type swap

Néant.

7.3.2. Les caps et floors

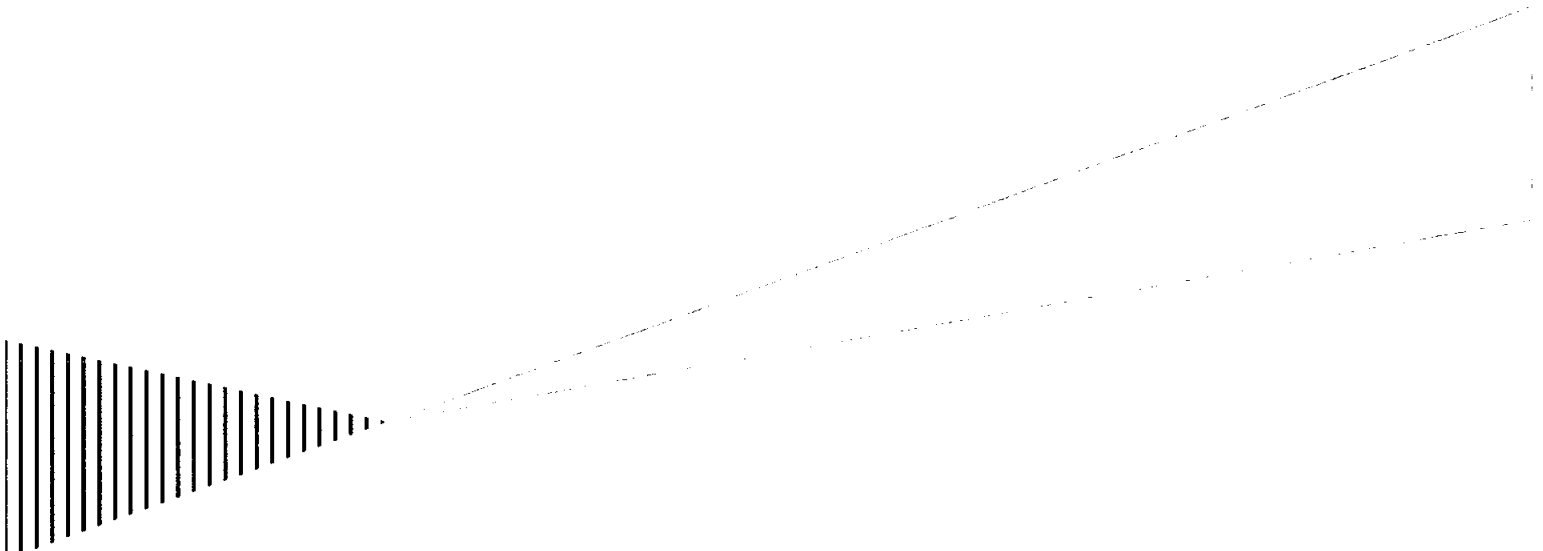
Néant.

7.4. Engagements hors bilan reçus

Engagements hors bilan reçus	Echéance	Exercice 2022	Exercice 2021
En euros			
<u>Engagements liés au périmètre du groupe</u>			
Engagements reçus des opérations spécifiques			
<u>Engagements liés au financement</u>			
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (ligne de crédit autorisées non utilisées)			
<u>Engagements liés aux activités opérationnelles</u>			
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)			
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité, Loyers à recevoir		23 995 762	
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues			
Promesses de vente d'actifs reçues			
Travaux restant à engager (immobilisations)			
Engagement d'acquisition (immobilisations)			

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

Alcant



6 rue Fructidor

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex

Tél. : +33 (0) 1 46 93 60 00
www.ey.com/fr

6 rue Fructidor

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Associés de la société 6 rue Fructidor,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 6 rue Fructidor relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le président.



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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

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

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



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

Paris-La Défense, le 10 mai 2023

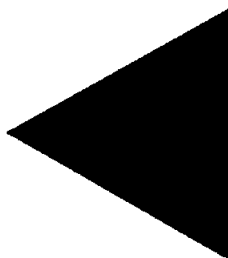
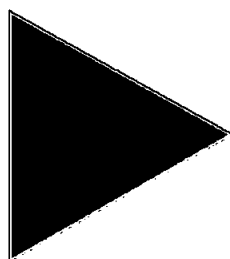
Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. Lejeune', is written over the printed name.

Pierre Lejeune

SAS 6 RUE FRUCTIDOR

Comptes individuels au 31/12/2022



I. BILAN AU 31/12/2022

A. Bilan actif

Rubriques (en €)	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	87 106 537		87 106 537	87 106 537
Constructions	159 220 493	2 174 797	157 045 696	
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	25 000		25 000	
Immobilisations en cours	97 427		97 427	129 635 160
Avances et acomptes				12 788 613
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	246 449 457	2 174 797	244 274 660	229 530 310
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances, acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	26 613		26 613	
Autres créances	1 093 307		1 093 307	7 063 587
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(Donc actions propres) :				
Disponibilités (dont Instruments de trésorerie)	5 335 720		5 335 720	3 748 700
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	6 455 640		6 455 640	10 812 287
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	252 905 097	2 174 797	250 730 300	240 342 597

B. Bilan passif

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2022	Exercice 31/12/2021
Capital social ou individuel (dont versé : 4 794 960)	4 794 960	4 794 960
Primes d'émission, de fusion, d'apport	43 781 959	43 781 959
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours :)		
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes :)		
Report à nouveau	-503 017	-337 924
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-3 332 223	-165 093
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	44 741 679	48 073 903
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic :)	199 818 583	188 647 935
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	302 329	
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	201 004	31 979
Dettes fiscales et sociales		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 665 456	
Autres dettes	1 250	7 191 944
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	205 988 621	192 268 694
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	250 730 300	240 342 597

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2022		Exercice
	France	Exportation	31/12/2021
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	112 787		112 787
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	112 787		112 787
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dép., prov. (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits		2	1
PRODUITS D'EXPLOITATION		112 789	1
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 approvisionnements)			
Autres achats et charges externes		1 259 247	153 775
Impôts, taxes et versements assimilés		10 967	11 248
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations d'exploitation :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		2 174 797	
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges		1	1
CHARGES D'EXPLOITATION		3 445 012	165 024
RESULTAT D'EXPLOITATION		-3 332 223	-165 023
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES			70
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées			70
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER			-70
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-3 332 223	-165 093
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL DES PRODUITS		112 789	1
TOTAL DES CHARGES		3 445 012	165 094
BÉNÉFICE OU PERTE		-3 332 223	-165 093

1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

La présente annexe fait partie intégrante des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2022. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 250 730 300 € et dégage un résultat de -3 332 223 €.

1.1. Activité de la société

La société a pour objet :

- l'acquisition de tous terrains, droits immobiliers ou immeubles construits ou en voie de construction, y compris par voie de bail à construction, de crédit-bail immobilier ou de bail emphytéotique, ainsi que tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire ou l'annexe desdits biens immobiliers,
- la construction d'immeubles et toutes opérations ayant un rapport direct ou indirect avec la construction de ces immeubles,
- l'exploitation et la mise en valeur par voie de location de ces biens immobiliers,
- directement ou indirectement, la prise de participation dans toutes sociétés dont l'objet principal est l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif, ainsi que l'animation, la gestion et l'assistance de telles personnes et sociétés.

1.2. Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes de l'exercice ci-après couvrent la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 soit une durée de 12 mois.

L'immeuble So Pop a été livré le 16 septembre 2022.

2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Dans le cadre du conflit Ukrainien en cours depuis février 2022, la société estime à ce jour que cet évènement n'aura pas d'impact direct sur l'activité en 2023. Cependant, la société considère que les sanctions économiques décidées par l'Union Européenne et certains autres états à l'égard de la Russie auront un impact global sur l'économie mondiale, et donc indirectement sur l'activité de la société.

3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

SAS 6 RUE FRUCTIDOR est consolidée dans le Groupe Covivio.

Covivio est la société mère du groupe Covivio qui établit des comptes consolidés selon les normes IFRS.

Elle est immatriculée au RCS de Metz sous le numéro 364 800 060.

Son siège social est situé 18 avenue François Mitterrand – CS 10449 – 57017 Metz CEDEX 01

Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Covivio est consolidée par mise en équivalence par la société Delfin, 7 rue de la Chapelle 1325-Luxembourg (immatriculation B117420), les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

Le bilan et le compte de résultat sont établis conformément aux dispositions de la législation française et aux pratiques généralement admises en France.

Les annexes sont établies conformément au règlement de l'ANC n°2014-03 publié par arrêté du 8 septembre 2014 et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels énoncés par la loi du 30 avril 1983 et le décret d'application du 29 novembre 1983.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques à l'exception des conséquences comptables de l'option au régime des SIIC.

La comptabilisation des immobilisations par composants est effective depuis le 1er janvier 2005.

Les comptes annuels sont présentés en euros, arrondis à l'euro le plus proche. Des écarts d'arrondis peuvent générer des différences mineures entre les états.

3.1. Immobilisations

3.1.1. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition qui correspond au prix d'achat et aux frais accessoires ou à leur valeur d'apport.

La société n'a pas opté pour la comptabilisation des coûts d'emprunt dans le coût d'entrée des immobilisations.

Les immobilisations corporelles sont amorties suivant le mode linéaire, en fonction de la durée d'utilisation prévue des différents composants du patrimoine.

Les ventilations par composants se font sur la base de la grille préconisée par la FSIF en fonction du type d'actif.

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Gros œuvre	80 ans
Façades, Menuiseries extérieures	30 ans
Installations générales et techniques	20 ans
Agencements	10 ans
Œuvre d'art	Pas amortie

Les travaux de construction, de rénovation lourde, de modernisation conséquente ainsi que la remise en état d'appartements ou de locaux lors de la relocation, sont immobilisés.

En revanche, les travaux d'entretien qui garantissent une conservation optimale du patrimoine immobilier et les travaux périodiques d'entretien sont comptabilisés en charges de l'exercice.

3.1.2. Dépréciation des immobilisations corporelles

A chaque arrêté, la société apprécie l'existence d'indices montrant qu'un actif a pu perdre de façon notable de sa valeur. Auquel cas, une dépréciation pour perte de valeur peut être comptabilisée en résultat, tout comme une reprise, le cas échéant.

Le niveau des éventuelles dépréciations notables est déterminé immeuble par immeuble par comparaison entre la valeur vénale (hors droits) calculée sur la base d'expertises indépendantes, et la valeur nette comptable.

Une indication objective de perte de valeur est caractérisée dès lors que la Valeur d'Expertise est inférieure à au moins 150k€ de la valeur nette comptable. Cependant même si cet écart est inférieur à 150k€, une dépréciation sera comptabilisée dès lors que la Valeur d'Expertise a été inférieure à la valeur nette comptable pendant plus de 2 années consécutives.

Lorsque naît une provision, elle sera suivie et comptabilisée sans condition de seuil.

Ces dépréciations, qui constatent la baisse non définitive et non irréversible de l'évaluation de certains immeubles patrimoniaux par rapport à leur valeur comptable, s'inscrivent à l'actif, en diminution de ces dernières, sous la rubrique « Amortissements et dépréciations ».

La dépréciation est affectée proportionnellement sur chaque composant.

La comptabilisation d'une dépréciation entraîne une révision de la base amortissable et, éventuellement, du plan d'amortissement des immeubles concernés.

3.1.3. Immobilisations financières

Néant.

3.2. Evaluation des stocks

Néant.

3.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur probable de réalisation est inférieure à la valeur comptable.

Une dépréciation est constituée pour chaque locataire en situation d'impayé, en fonction du risque encouru. Les critères généraux pour la constitution des dépréciations, sauf cas particuliers, sont les suivants :

- Pour les locataires présents :
 - pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
 - 50 % du montant de la créance pour les locataires dont la créance est comprise entre trois mois et six mois d'échéance.
 - 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à six mois d'échéance.
- Pour les locataires sortis :

- pas de dépréciation pour les locataires dont la créance est inférieure à trois mois d'échéance.
- 100 % du montant total de la créance pour les locataires dont la créance est supérieure à trois mois d'échéance.

Pour les clients tertiaires, les créances et les dépréciations théoriques qui découlent des règles ci-dessus font l'objet d'un examen au cas par cas afin de tenir compte des situations particulières.

Le loyer est reconnu de façon linéaire sur la durée du bail, ce qui implique la linéarisation des mesures d'accompagnement (exemple : franchise de loyer ou loyers progressifs par palier).

En période de franchise de loyer une créance est reconnue, puis cette dernière est dénouée sur la durée résiduel du bail. En conséquence le loyer affiché au compte de résultat est régulier sur toute la durée du bail.

3.4. Provisions règlementées

Néant.

3.5. Provisions pour risques et charges

Néant.

3.6. Provisions pour risques et charges financières

Néant.

3.7. Emprunts, dettes, instruments financiers

Les financements bancaires sont majoritairement constitués de conventions de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur valeur nominale. Ces conventions sont assorties de clauses de covenants indiquées dans les engagements hors bilan.

Le règlement de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) n°2015-05 du 2 juillet 2015 sur les instruments financiers à terme et les opérations de couverture est applicable de manière obligatoire depuis le 1er janvier 2017.

Dans ce cadre, SAS 6 RUE FRUCTIDOR utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes et les emprunts de certaines filiales.

Par conséquent, dans les comptes individuels de SAS 6 RUE FRUCTIDOR, les instruments couvrant la dette sont qualifiés de couverture, des situations de sur-couvertures peuvent également se présenter temporairement dans le cadre de la gestion dynamique des couvertures.

Concernant les instruments qualifiés de couvertures :

- Ils ne sont pas constatés dans les états financiers mais présentés dans les engagements hors bilan.
- Le différentiel de taux payé ou reçu en application de ces accords, est comptabilisé en charges ou en produits financiers de l'exercice.
- Les primes payées ou reçues sur les couvertures à la mise en place sont amorties en compte de résultat sur la durée des couvertures.
- En cas de dénouement anticipé des opérations de couverture, la soulte payée ou reçue est amortie :

- sur la durée de vie résiduelle de la dette couverte si elle est identifiable ;
- sur la durée de vie résiduelle de l'instrument dénoué sinon.

Concernant les dérivés qualifiés de Positions Ouvertes Isolées (POI) :

Une position ouverte isolée (POI) doit être comptabilisée dès lors que la société est en situation de surcouverture (que la surcouverture soit un risque ou soit un gain latent). La POI se matérialise dans les comptes par la reconnaissance d'un compte de dérivé et d'un compte de différence d'évaluation sur IFT. Lorsque la valeur du dérivé est une dette, la société doit comptabiliser une provision pour surcouverture. Lorsque la POI représentative d'un dérivé passif cesse d'être caractérisée, la provision fait l'objet d'une reprise et la valeur de marché du dérivé à la date de mise en place de la relation de couverture est amortie en résultat sur sa durée résiduelle.

3.8. Charges à répartir

Néant.

3.9. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires comprend essentiellement les revenus liés aux activités suivantes :

- les recettes locatives.

Les recettes locatives correspondent aux loyers et charges quittancés aux locataires des immeubles, qui sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

En règle générale, le quittancement est trimestriel pour les biens de nature tertiaire (bureaux,...) et mensuel pour les actifs résidentiels.

3.10. Impôts sur les bénéfices

Régime IS :

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés.

Régime SIIC :

La société est soumise au régime des Sociétés Immobilières d'Investissements Cotées (SIIC). A ce titre, son activité de location immobilière et ses produits de cession d'actifs sont exonérés d'impôt sur les sociétés mais ses autres activités éventuelles restent soumises à l'IS.

Le régime SIIC permet l'exonération :

- Des revenus provenant de la location d'immeubles,
- Des plus values réalisées sur la cession d'immeuble à des entreprises non liées,
- Des dividendes provenant des filiales soumises à l'impôt sur les sociétés ayant opté au régime SIIC ou non soumises.

En contrepartie, la société est soumise aux obligations de distributions suivantes :

- 95 % du résultat fiscal provenant de la location d'immeuble doit être distribué avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation,

- 70 % des plus values de cession d'immeuble et part de filiales ayant opté doit être distribué avant la fin du 2^{ème} exercice qui suit celui de leur réalisation,
- 100 % des dividendes provenant des filiales ayant opté doit être distribué au cours de l'exercice qui suit leur perception.

Le montant total de l'obligation de distribution est obtenu en appliquant à chacune des catégories de revenu, le coefficient de distribution qui lui correspond, limité au montant du résultat fiscal de l'ensemble du secteur exonéré.

3.11. Opérations à long terme

Néant.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF

4.1. Immobilisations corporelles et incorporelles

4.1.1. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Acquisitions et travaux	Virements de poste à poste et transferts +/-	Cessions Mise au rebuts	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisation incorporelles (dont mali)					
Total 1 Incorporelles	0	0	0	0	0
Terrains	87 106 537				87 106 537
Constructions sur sol propre			159 220 493		159 220 493
Constructions sur sol d'autrui					
Constructions installations, agencements.....					
Installations générales et agencements					
Installations techniques, matériels et outillages					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et informatique, mobilier					
Œuvre d'art			25 000		25 000
Total 2 Corporelles	87 106 537	0	159 245 493	0	246 352 030
Immobilisations corporelles en cours (1)	129 635 160	16 919 147	-146 456 880		97 427
Total 3 Encours Corporelles	129 635 160	16 919 147	-146 456 880	0	97 427
Acomptes	12 788 613		-12 788 613		
TOTAL	229 530 310	16 919 147	0	0	246 449 457

- (1) Les variations des postes d'immobilisations corporelles d'un exercice à l'autre sont dues à des mouvements d'acquisitions et de cessions d'actifs réalisées par la société pour les besoins de son activité. L'immeuble So Pop a été livré au cours de l'exercice, le 16 septembre 2022.

4.1.2. Tableau des amortissements

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Dotations	Diminutions ou reprises	Au 31/12/2022
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Total 1	0	0	0	0
Terrains				
Constructions		2 174 797		2 174 797
Installations générales et agencements				
Installations techniques, matériels et outillages				
Matériel de transport				
Matériel de bureau informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total 2	0	2 174 797	0	2 174 797
TOTAL	0	2 174 797	0	2 174 797

4.1.3. Dépréciation des immobilisations

Néant.

4.2. Immobilisations financières

Néant.

4.3. Comptes de stocks de marchandises et de travaux en cours

Néant.

4.3.1. Dépréciation des stocks et en-cours

Néant.

4.4. Créances clients et comptes rattachés par échéance

Chiffres en euros	Montant Net 31/12/2022	A un an au plus	A plus d'un an	Montant Net 31/12/2021
Clients et comptes rattachés	26 613	26 613		
Autres créances	1 093 307	1 093 307		7 063 587
Créances envers l'Etat	1 045 689	1 045 689		7 060 737
Comptes courants	47 618	47 618		2 850
Créances diverses				
TOTAL	1 119 920	1 119 920	0	7 063 587

4.4.1. Dépréciation des créances

Néant.

4.5. Valeurs mobilières de placement

Néant.

4.6. Disponibilités, Instruments de trésorerie

Les disponibilités s'élèvent à 5 335 721 €.

4.7. Produits à recevoir

Néant.

4.8. Charges constatées d'avance

Néant.

4.9. Frais d'émission d'emprunt

Néant.

5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

5.1. Capitaux propres

Le capital social est composé de 4 794 960 parts sociales au nominal de 1 € soit un montant global de 4 794 960 €.

Chiffres en euros	Au 31/12/2021	Augmentations de l'exercice (hors AG)	Diminutions de l'exercice (hors AG)	Affectation du résultat	Au 31/12/2022
Capital	4 794 960				4 794 960
Prime d'émission	43 781 959				43 781 959
Ecart de réévaluation					
Réserve légale					
Autres réserves					
Report à nouveau	-337 924			-165 093	-503 017
Affectation du résultat N-1 (1)	-165 093			165 093	0
Résultat	0	-3 332 223			-3 332 223
Acompte sur dividende					
Provisions réglementées					
TOTAL	48 073 902	-3 332 223	0	0	44 741 679

(1) Affectation des résultats de l'exercice 2021 :

Les comptes de l'exercice 2021 ont fait apparaître un résultat de -165 093 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, cette perte a été affectée en report à nouveau.

5.2. Etat des provisions

Le détail des provisions par nature est le suivant :

5.2.1. Provisions sur amortissements dérogatoires

Néant.

5.2.2. Provisions pour risques

Néant.

5.2.3. Provisions pour charges

Néant.

5.3. Etat des dettes par échéance

Chiffres en euros	Montant brut 31/12/2022	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Montant brut 31/12/2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Emprunts et dettes financières divers (1)	199 818 583		199 818 583		185 044 771
Avances et Acomptes	302 329	302 329			
Fournisseurs et comptes rattachés	201 004	201 004			31 979
Dettes fiscales et sociales					
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 665 456	5 665 456			
Autres dettes (2)	1 248	1 248			7 191 944
TOTAL	205 988 620	6 170 037	199 818 583	0	192 268 694

(1) Ce poste se compose :

- d'un emprunt auprès de Covivio pour 99 591 170 €
- d'un emprunt auprès de Prédica pour 99 193 601 €.

(2) Il s'agit d'une facture à recevoir.

5.4. Charges à payer

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en-cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	167 191	27 779
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	77 508	
Autres dettes (1)	1 248	
TOTAL	245 947	27 779

(1) Il s'agit d'une facture à recevoir.

5.5. Instruments de trésorerie

Néant.

5.6. Comptes de régularisation

5.6.1. Produits constatés d'avance

Néant.

6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

6.1. Résultat d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Produits d'exploitation	112 789	1
Charges d'exploitation	3 445 012	165 024
RESULTAT D'EXPLOITATION	-3 332 223	-165 023

6.1.1. Détail des produits d'exploitation

Chiffres en euros			Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
	France	CEE + Export		
Ventes de marchandises				
Ventes Promotions Immobilières				
Production vendue de services (1)	112 787		112 787	
Autres produits divers de gestion	2		2	1
Reprise sur amortissement et provisions, transfert de charges				
Total produits d'exploitation	112 789	0	112 789	1

(1) La production vendue de services intègre les refacturations de charges aux locataires pour 112 787 €.

6.1.2. Détail des charges d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Autres achats et charges externes	1 259 247	153 775
Achats matières et fournitures	5 579	
Frais de réseau Covivio	242 843	
Honoraires de gestion Covivio Property	21 091	
Charges locatives non récupérées	181 417	24 463
Entretien et maintenance immeuble	23 797	
Assurances	37 014	5 226
Honoraires de commissaires aux comptes	3 517	3 536
Honoraires d'expertises	2 950	5 100
Honoraires de commercialisation	545 623	50 000
Honoraires autres	1 565	48 505
Frais d'actes et de contentieux		
Divers (dons, mécénat, ...)		
Autres charges externes	193 851	16 945
Impôts et taxes	10 967	11 248
CVAE / CFE		
Taxe foncière	10 967	11 248
Autres impôts locaux		
Taxe sur les bureaux et stationnement		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	2 174 797	
Dotations sur immobilisations corporelles	2 174 797	
Dotations charges à répartir		
Dotations aux provisions sur immobilisations		
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions sur risques et charges		
Autres charges d'exploitation	1	1
Total charges d'exploitation	3 445 012	165 024

6.2. Résultat financier

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES		70
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées		70
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RESULTAT FINANCIER		-70

6.3. Résultat exceptionnel

Néant.

6.4. Impôts sur les bénéfices

Néant.

7. INFORMATIONS DIVERSES

7.1. Liste des filiales et des participations

Néant.

7.2. Informations concernant les transactions entre les parties liées

Rubriques	Montants en K€ 2022
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	
Créances rattachées à des participations	
Prêt	
Créances clients et comptes rattachés	24
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers CT	
Emprunts et dettes financières divers LT	99 591
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes et fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	64
Autres dettes	
Produits de participation	
Autres produits financiers	
Charges financières	

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché ou sont non significatives.

Le terme de parties liées tel qu'il est présenté ici est défini à l'article R. 123-199-1 du Code de Commerce. Il couvre notamment toutes les entités consolidées par Covivio et ce, quelle que soit la méthode de consolidation retenue. Il couvre également :

- Les personnes ou les membres de la famille proche des personnes exerçant un contrôle conjoint, une influence notable, ou faisant partie des principaux dirigeants de Covivio ;
- Les entités contrôlées, conjointement contrôlées, sur lesquelles il est exercé une influence notable, ou dirigées par les personnes définies au point précédent.

7.3. Engagements hors bilan donnés
Néant.

Engagements hors bilan donnés	Echéance	Exercice 2022	Exercice 2021
En euros			
<u>Engagements liés au périmètre du groupe</u>			
Engagements de prise de participation			
Engagements sur les sociétés ad hoc non consolidés mais susceptibles d'avoir des effets significatifs sur les états financiers			
Engagements donnés dans le cadre d'opérations spécifiques			
Autres			
<u>Engagements liés au financement</u>			
Garanties financières données			
<u>Engagements liés aux activités opérationnelles</u>			
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)			
Engagements donnés liés au développement de l'activité			
- Travaux restant à engager immeubles en développement (1) - Engagement d'acquisition			
Engagements liés à l'exécution des contrats d'exploitation			
- Complément de prix - Levée d'option de crédit-bail - Travaux restant à engager immeubles de placement (2) - Garantie d'honoraires de gestion			
<u>Engagements liés aux cessions d'actifs</u>			
Garanties locatives sur actifs vendus			
Promesses de ventes d'actifs donnés			

7.3.1. Les instruments financiers à terme de type swap

Néant.

7.3.2. Les caps et floors

Néant.

7.4. Engagements hors bilan reçus

Néant.

Engagements hors bilan reçus	Echéance	Exercice 2022	Exercice 2021
En euros			
<u>Engagements liés au périmètre du groupe</u>			
Engagements reçus des opérations spécifiques			
<u>Engagements liés au financement</u>			
Engagements liés au financement non demandés spécifiquement par IFRS 7			
Garanties financières reçues (ligne de crédit autorisées non utilisées)			
<u>Engagements liés aux activités opérationnelles</u>			
Instruments financiers conclus en vue de la réception ou de la livraison d'un élément non financier (contrats « own use »)			
Autre engagement contractuel reçu lié à l'activité			
Actifs reçus en gage, en hypothèque ou en nantissement, ainsi que les cautions reçues			
Promesses de vente d'actifs reçues			
Travaux restant à engager (immobilisations)			
Engagement d'acquisition (immobilisations)			

DELEGATION DE SIGNATURE

Monsieur Olivier ESTEVE, agissant en qualité de représentant légal des sociétés dont la liste figure en Annexe (ci-après les **Sociétés**), délègue par la présente tous pouvoirs à :

- Madame **Joséphine LELONG-CHAUSSEIER**, élisant domicile au 30 avenue Kléber à Paris (75116),
- Madame **Dominique DRIANT**, élisant domicile au 18 Avenue François Mitterrand à Metz (57000),
- Madame **Karine TELLIER**, élisant domicile au 18 Avenue François Mitterrand à Metz (57000),

pouvant agir ensemble ou séparément,

à l'effet de certifier conforme à l'original toutes copies :

- des statuts des Sociétés,
- des procès-verbaux ou extraits des procès-verbaux des conseils, des assemblées générales et des décisions des actionnaires, des associés et des représentants légaux des Sociétés,
- des comptes annuels et le cas échéant des annexes aux comptes des Sociétés,
- de la présente délégation de signature,
- et d'une manière générale toutes copies de documents émanant des Sociétés et nécessaires à la bonne marche administrative et juridique de ces dernières, notamment dans le but d'accomplir tous dépôts d'actes ou formalités auprès du guichet unique, des Greffes des Tribunaux de Commerce, du Greffe du Tribunal Judiciaire de Metz, au Registre du Commerce et des Sociétés et partout où besoin sera.

Fait à Paris, le 8 juin 2023

Le mandataire des Sociétés

(« Bon pour pouvoir »)*

DocuSigned by:

Olivier Esteve

4EC2CD820A844D1...

Olivier ESTEVE

Les délégataires

(« Bon pour acceptation de pouvoir »)*

DocuSigned by:

LELONG-CHAUSSEIER Joséphine

709D34235DDE4B2...

Joséphine LELONG-CHAUSSEIER

DocuSigned by:

DRIANT Dominique

351DB7D8A20E46B...

Dominique DRIANT

DocuSigned by:

Karine Tellier

D189BE5DD7EA4FE...

Karine TELLIER

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

* Cette mention a valeur de mention manuscrite qu'elle remplace dans le cadre de la dématérialisation de la présente délégation de signature. Je reconnais cette situation, l'accepte et comprends la signification et la portée de cette mention.

Annexe
Liste des Sociétés

Raison sociale	Siège social		N° RCS
COVIVIO	18, avenue François Mitterrand	57000 Metz	364 800 060
SCI POMPIDOU METZ	30, avenue Kléber	75116 Paris	519 927 685
IMEFA 127	30, avenue Kléber	75116 Paris	434 770 657
SCI ATLANTIS	30, avenue Kléber	75116 Paris	419 646 419
COVIVIO RAVINELLE	30, avenue Kléber	75116 Paris	353 412 687
COVIVIO 2	30, avenue Kléber	75116 Paris	497 992 594
COVIVIO 4	30, avenue Kléber	75116 Paris	498 697 531
COVIVIO 7	30, avenue Kléber	75116 Paris	500 740 196
SCI CHARENTON	30, avenue Kléber	75116 Paris	804 836 518
SCI AVENUE DE LA MARNE	30, avenue Kléber	75116 Paris	814 359 303
OMEGA B	30, avenue Kléber	75116 Paris	440 035 848
SCI RUEIL B2	30, avenue Kléber	75116 Paris	819 248 469
ORLY PROMO	30, avenue Kléber	75116 Paris	833 133 077
SCI DU 21 RUE JEAN GOUJON	30, avenue Kléber	75116 Paris	833 760 879
SCI CITE NUMERIQUE	30, avenue Kléber	75116 Paris	838 295 053
SCI DANTON MALAKOFF	30, avenue Kléber	75116 Paris	838 690 071
SNC JEAN JACQUES BOSC	30, avenue Kléber	75116 Paris	849 276 761
SCI TERRES NEUVES	30, avenue Kléber	75116 Paris	850 143 496
SCI RUE DE LA LOUISIANE	30, avenue Kléber	75116 Paris	852 671 874
SCI FACTOR E	30, avenue Kléber	75116 Paris	821 736 113
SCI CŒUR D'ORLY BUREAUX	30, avenue Kléber	75116 Paris	504 255 118
SCI MEUDON SAULNIER	30, avenue Kléber	75116 Paris	794 250 696
COVIVIO PARTICIPATIONS	30, avenue Kléber	75116 Paris	813 753 613
WELLIO	30, avenue Kléber	75116 Paris	832 117 402
SILEXPROMO	30, avenue Kléber	75116 Paris	833 102 759
SCI N2 BATIGNOLES	30, avenue Kléber	75116 Paris	811 932 599
6 RUE FRUCTIDOR	30, avenue Kléber	75116 Paris	848 766 481
FRUCTIPROMO	30, avenue Kléber	75116 Paris	849 314 919
HOTEL N2	30, avenue Kléber	75116 Paris	908 125 248
SCI MEUDON JUIN	30, avenue Kléber	75116 Paris	911 646 370
SNC SUCY PARC	30, avenue Kléber	75116 Paris	832 912 976
SNC GAMBETTA LE RAINCY	30, avenue Kléber	75116 Paris	832 912 802
SNC VILLOUVETTE SAINT GERMAIN	30, avenue Kléber	75116 Paris	833 918 907
SNC VALENCE VICTOR HUGO	30, avenue Kléber	75116 Paris	843 848 128
SNC NANTES TALENSAC	30, avenue Kléber	75116 Paris	843 792 144
SNC MARIGNANE ST PIERRE	30, avenue Kléber	75116 Paris	843 932 989
SNC BORDEAUX LAC	30, avenue Kléber	75116 Paris	832 913 438
SCCV BOBIGNY LE 9EME ART	30, avenue Kléber	75116 Paris	853 640 027
SNC NORMANDIE NIEMEN BOBIGNY	30, avenue Kléber	75116 Paris	833 927 726
SNC MEUDON BELLEVUE	30, avenue Kléber	75116 Paris	839 911 336
SNC ANDRE LAVIGNOLLE	30, avenue Kléber	75116 Paris	851 225 581
CHARTRES AVENUE DE SULLY	30, avenue Kléber	75116 Paris	851 884 148
FONTENAY-SOUS-BOIS RABELAIS	30, avenue Kléber	75116 Paris	853 158 384
SNC SAINT GERMAIN HENNEMONT	30, avenue Kléber	75116 Paris	881 518 815
SNC ANTONY AVENUE DE GAULLE	30, avenue Kléber	75116 Paris	883 088 858
SNC AIX EN PROVENCE CEZANNE	30, avenue Kléber	75116 Paris	890 170 012
SNC BOULOGNE JEAN BOUVERI	30, avenue Kléber	75116 Paris	921 180 428
SCI EUROMARSEILLE 1	30, avenue Kléber	75116 Paris	499 432 631
SCI EUROMARSEILLE 2	30, avenue Kléber	75116 Paris	499 436 194
SCI EUROMARSEILLE BI	30, avenue Kléber	75116 Paris	499 537 488

SCI EUROMARSEILLE PK	30, avenue Kléber	75116 Paris	499 537 314
SCI EUROMARSEILLE H	30, avenue Kléber	75116 Paris	499 943 421
EUROMARSEILLE INVEST	30, avenue Kléber	75116 Paris	500 752 241
SCI LATECOERE	30, avenue Kléber	75116 Paris	442 339 511
SCI LENOVILLA	30, avenue Kléber	75116 Paris	539 717 777
SCI LATECOERE 2	30, avenue Kléber	75116 Paris	791 581 135
LATEPROMO	30, avenue Kléber	75116 Paris	808 684 955
SNC PALMER PLAGE	30, avenue Kléber	75116 Paris	479 859 282
SCI DUAL CENTER	30, avenue Kléber	75116 Paris	497 617 589
TECHNICAL SAS	30, avenue Kléber	75116 Paris	451 322 937
SCI LE PONANT 1986	30, avenue Kléber	75116 Paris	335 170 536
SCI DU 15 RUE CUIRASSIERS	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 924 714
FONCIERE MARGAUX	30, avenue Kléber	75116 Paris	439 434 309
SCI DU 32 AVENUE P GRENIER	30, avenue Kléber	75116 Paris	439 054 453
SCI DU 40 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	30, avenue Kléber	75116 Paris	439 053 760
SCI DU 3 PLACE A. CHAUSSY	30, avenue Kléber	75116 Paris	439 169 988
BGA TRANSACTIONS	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 892 846
SCI DU 9 RUE DES CUIRASSIERS	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 924 367
SCI DU 10 BIS ET 11 à 13 ALLEE DES TANNEURS	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 925 463
SCI DU 1 RUE DE CHATEAUDUN	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 922 924
SCI DU 125 AVENUE DU BRANCOLAR	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 923 047
SARL DU 106/110 RUE DES TROENES	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 891 236
SCI DU 20 AVENUE VICTOR HUGO	30, avenue Kléber	75116 Paris	438 927 592
TELIMOB PARIS SNC	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 828 520
TELIMOB NORD SNC	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 807 276
TELIMOB RHONE ALPES SNC	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 827 910
TELIMOB SUD OUEST SNC	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 831 870
TELIMOB PACA SNC	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 832 035
TELIMOB PARIS SARL	30, avenue Kléber	75116 Paris	443 661 640
SOCIETE DU PARC TRINITE D'ESTIENNE D'ORVES	30, avenue Kléber	75116 Paris	451 544 084
ANJOU PROMO	30, avenue Kléber	75116 Paris	953 055 712