

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT				Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%		Total	%		Variation	%	
Ventes de marchandises											
Production vendue biens											
Production vendue services	1 187 682,70		1 187 682,70	100,00		1 162 998,41	100,00		24 684		2,12
Chiffres d'Affaires Nets	1 187 682,70		1 187 682,70	100,00		1 162 998,41	100,00		24 684		2,12
Production stockée											
Production immobilisée											
Subventions d'exploitation											
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges											
Autres produits			832,00	0,07		20,87	0,00		812		N/S
Total des produits d'exploitation (I)			1 188 514,70	100,07		1 163 019,28	100,00		25 495		2,19
Achats de marchandises (y compris droits de douane)											
Variation de stock (marchandises)											
Achats de matières premières et autres approvisionnements											
Variation de stock (matières premières et autres approv.)											
Autres achats et charges externes			212 734,01	17,91		137 097,50	11,79		75 637		55,17
Impôts, taxes et versements assimilés			109 010,00	9,18		90 934,00	7,82		18 076		19,88
Salaires et traitements											
Charges sociales											
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 713,87	24,56		291 714,00	25,08		-1		0,00
Dotations aux provisions sur immobilisations											
Dotations aux provisions sur actif circulant											
Dotations aux provisions pour risques et charges											
Autres charges			43,93	0,00		0,11	0,00		43		N/S
Total des charges d'exploitation (II)			613 501,81	51,66		519 745,61	44,69		93 756		18,04
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			575 012,89	48,41		643 273,67	55,31		-68 261		-10,60
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun											
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)											
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)											
Produits financiers de participations											
Produits des autres valeurs mobilières et créances											
Autres intérêts et produits assimilés											
Reprises sur provisions et transferts de charges											
Différences positives de change											
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement											
Total des produits financiers (V)											
Dotations financières aux amortissements et provisions											
Intérêts et charges assimilées			189 391,47	15,95		126 347,55	10,86		63 044		49,90
Différences négatives de change											
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements											
Total des charges financières (VI)			189 391,47	15,95		126 347,55	10,86		63 044		49,90
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-189 391,47	-15,94		-126 347,55	-10,85		-63 044		-49,89
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			385 621,42	32,47		516 926,12	44,45		-131 305		-25,39

COMPTES DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTES DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital						
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion						
Charges exceptionnelles sur opérations en capital						
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 188 514,70	100,07	1 163 019,28	100,00	25 495	2,19
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	802 893,28	67,60	646 093,16	55,55	156 800	24,27
RÉSULTAT NET	385 621,42	32,47	516 926,12	44,45	-131 305	-25,39
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 37.385 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2022

certifié conforme


Gérant **Heiko Süß**

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 666 685,33 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 385 621,42 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

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

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

Les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

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

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

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

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

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

b) Créances clients

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

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Néant

Engagements donnés

Garanties bancaires.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2021 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022. Ce conflit a engendré des sanctions économiques et financières prises par de nombreux Etats, contre la Russie. Ce conflit armé constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes. Les risques économiques (directs et indirects), politiques, financiers pourraient notamment avoir des impacts sur les acteurs du secteur immobilier et, de manière générale, de tous les acteurs économiques.

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 7 rue du Général Foy.

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Annexes 2023 (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 15 005 324 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	15 005 324			15 005 324
Immobilisations financières				
TOTAL	15 005 324			15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 5 166 526 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 874 813	291 713		5 166 526
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 874 813	291 713		5 166 526

Etat des créances = 2 827 888 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	2 827 888	2 827 888	
TOTAL	2 827 888	2 827 888	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 465 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	465
Disponibilités	
TOTAL	465

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 2 415 718,25 E

Annexes 2023 (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 37 485 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1.47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1.47	37 485

Variation des capitaux propres

	2020	2021	2022	Variation
Capital Social	37 485	37 485	37 485	0
Réserve Légale	13 050	13 050	13 050	0
Report à nouveau	2 556 888,53	0	0	0
Résultat de l'Exercice	541 829,50	516 926,12	385 621,42	-131 304,7

Etat des dettes = 12 230 529 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	8 000 000		8 000 000	
Dettes financières diverses	3 809 443	21 504	3 787 938	
Fournisseurs	503	503		
Dettes fiscales & sociales	74 299	74 299		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	67 142	67 142		
Produits constatés d'avance	279 142	279 142		
TOTAL	12 230 529	442 590	11 787 939	

Charges à payer par postes du bilan = 52 664 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	21 504
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	31 160
TOTAL	52 664

Produits constatés d'avance = 279 142 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies :

- Emprunt: 3 512 515 euros
L'emprunt bancaire a été prorogé jusqu'en 2025.

Annexes 2023 (suite)**NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT****Ventilation du chiffre d'affaires = 1 187 683 E**

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 187 683	100,00 %
TOTAL	1 187 683	100.00 %

Repartition géographique	Montant HT	Taux
Etranger France	1 187 683	100,00 %
TOTAL	1 187 683	100.00 %

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	5 150
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	5 150

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 77 626,58 euros

Produits financiers : 0 euros

Engagements financiers**Engagements donnés**

Garantie bancaire au titre de l'emprunt bancaire

Engagements reçus

Néant.

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

7 Rue du General Foy

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

certifié conforme



Gérant

Heiko Süß

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	6 723 001,35		6 723 001,35	53,08	6 723 001,35	52,68
Constructions	8 282 322,45	5 166 526,49	3 115 795,96	24,60	3 407 509,83	26,70
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	15 005 323,80	5 166 526,49	9 838 797,31	77,67	10 130 511,18	79,37
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	166 955,67		166 955,67	1,32	471 902,40	3,70
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	15 281,35		15 281,35	0,12	16 679,99	0,13
. Autres	2 645 651,00		2 645 651,00	20,89	2 143 932,50	16,80
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	2 827 888,02		2 827 888,02	22,33	2 632 514,89	20,63
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 833 211,82	5 166 526,49	12 666 685,33	100,00	12 763 026,07	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485,00)	37 485,00	0,30	37 485,00	0,29
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	13 050,00	0,10	13 050,00	0,10
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	385 621,42	3,04	516 926,12	4,05
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	436 156,42	3,44	567 461,12	4,45
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	8 000 000,00	63,16	8 000 000,00	62,68
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	3 809 442,88	30,07	3 784 180,78	29,65
. Associés				
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	502,51	0,00	32 698,45	0,26
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	74 299,36	0,59	75 049,58	0,59
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés			130,00	0,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	67 142,06	0,53	35 841,66	0,28
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance	279 142,10	2,20	267 664,48	2,10
TOTAL(IV)	12 230 528,91	96,56	12 195 564,95	95,55
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	12 666 685,33	100,00	12 763 026,07	100,00

7 RUE DU GENERAL FOY

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

(Exercice clos le 31 décembre 2022)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés
7 RUE DU GENERAL FOY
2 RUE DE CLICHY CS 23366
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 7 RUE DU GENERAL FOY 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 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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

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

Justification des appréciations

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

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

Estimations comptables

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 30 juin 2023

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit

Laurent Daniel

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

7 Rue du General Foy

75008 PARIS

BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

Présenté en Euros

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires						
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	6 723 001,35		6 723 001,35	53,08	6 723 001,35	52,68
Constructions	8 282 322,45	5 166 526,49	3 115 795,96	24,60	3 407 509,83	26,70
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations						
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	15 005 323,80	5 166 526,49	9 838 797,31	77,67	10 130 511,18	79,37
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés	166 955,67		166 955,67	1,32	471 902,40	3,70
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs						
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	15 281,35		15 281,35	0,12	16 679,99	0,13
. Autres	2 645 651,00		2 645 651,00	20,89	2 143 932,50	16,80
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités						
Charges constatées d'avance						
TOTAL (II)	2 827 888,02		2 827 888,02	22,33	2 632 514,89	20,63
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	17 833 211,82	5 166 526,49	12 666 685,33	100,00	12 763 026,07	100,00

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé : 37 485,00)	37 485,00	37 485,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	0,30	0,29
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	13 050,00	13 050,00
Réserves statutaires ou contractuelles	0,10	0,10
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	385 621,42	516 926,12
	3,04	4,05
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	436 156,42	567 461,12
	3,44	4,45
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL (II)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL (III)		
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
. Emprunts	8 000 000,00	8 000 000,00
. Découverts, concours bancaires	63,16	62,68
Emprunts et dettes financières diverses		
. Divers	3 809 442,88	3 784 180,78
. Associés	30,07	29,65
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	502,51	32 698,45
Dettes fiscales et sociales	0,00	0,26
. Personnel		
. Organismes sociaux		
. Etat, impôts sur les bénéfices		
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	74 299,36	75 049,58
. Etat, obligations cautionnées	0,59	0,59
. Autres impôts, taxes et assimilés		130,00
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	67 142,06	35 841,66
Instruments financiers à terme	0,53	0,28
Produits constatés d'avance	279 142,10	267 664,48
	2,20	2,10
TOTAL (IV)	12 230 528,91	12 195 564,95
	96,56	95,55
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)		
TOTAL PASSIF (I à V)	12 666 685,33	12 763 026,07
	100,00	100,00

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT			Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)		%	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%		
Ventes de marchandises										
Production vendue biens										
Production vendue services	1 187 682,70		1 187 682,70	100,00	1 162 998,41	100,00	24 684	2,12		
Chiffres d'Affaires Nets	1 187 682,70		1 187 682,70	100,00	1 162 998,41	100,00	24 684	2,12		
Production stockée										
Production immobilisée										
Subventions d'exploitation										
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges										
Autres produits			832,00	0,07	20,87	0,00	812	N/S		
Total des produits d'exploitation (I)			1 188 514,70	100,07	1 163 019,28	100,00	25 495	2,19		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)										
Variation de stock (marchandises)										
Achats de matières premières et autres approvisionnements										
Variation de stock (matières premières et autres approv.)										
Autres achats et charges externes			212 734,01	17,91	137 097,50	11,79	75 637	55,17		
Impôts, taxes et versements assimilés			109 010,00	9,18	90 934,00	7,82	18 076	19,88		
Salaires et traitements										
Charges sociales										
Dotations aux amortissements sur immobilisations			291 713,87	24,56	291 714,00	25,08	-1	0,00		
Dotations aux provisions sur immobilisations										
Dotations aux provisions sur actif circulant										
Dotations aux provisions pour risques et charges										
Autres charges			43,93	0,00	0,11	0,00	43	N/S		
Total des charges d'exploitation (II)			613 501,81	51,66	519 745,61	44,69	93 756	18,04		
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			575 012,89	48,41	643 273,67	55,31	-68 261	-10,60		
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun										
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)										
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)										
Produits financiers de participations										
Produits des autres valeurs mobilières et créances										
Autres intérêts et produits assimilés										
Reprises sur provisions et transferts de charges										
Différences positives de change										
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement										
Total des produits financiers (V)										
Dotations financières aux amortissements et provisions										
Intérêts et charges assimilées			189 391,47	15,95	126 347,55	10,86	63 044	49,90		
Différences négatives de change										
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements										
Total des charges financières (VI)			189 391,47	15,95	126 347,55	10,86	63 044	49,90		
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			-189 391,47	-15,94	-126 347,55	-10,85	-63 044	-49,89		
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			385 621,42	32,47	516 926,12	44,45	-131 305	-25,39		

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022

Présenté en Euros

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)						
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)						
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)						
Participation des salariés (IX) Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	1 188 514,70	100,07	1 163 019,28	100,00	25 495	2,19
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	802 893,28	67,60	646 093,16	55,55	156 800	24,27
RÉSULTAT NET	385 621,42 <i>Bénéfice</i>	32,47	516 926,12 <i>Bénéfice</i>	44,45	-131 305	-25,39
Dont Crédit-bail mobilier Dont Crédit-bail immobilier						

7 RUE DU GENERAL FOY SAS

Société par actions simplifiée à associé unique
au capital de 37.385 euros
75, boulevard Haussmann
75008 PARIS

Annexe légale

31 décembre 2022

Préambule

L'exercice social clos le 31/12/2022 a une durée de 12 mois.

L'exercice précédent clos le 31/12/2021 avait une durée de 12 mois.

Le total du bilan de l'exercice avant affectation du résultat est de 12 666 685,33 E.

Le résultat net comptable est un bénéfice de 385 621,42 E.

Les comptes ont été établis selon les dispositions du Code de Commerce, du Règlement 2014-03 de l'ANC, des différents règlements du Comité de la Réglementation Comptable, des textes pris pour leur application, ainsi que des autres principes généralement admis, à jour des règlements complémentaires à la date d'établissement des dits comptes annuels.

Les informations communiquées ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui ont été établis par les dirigeants.

Règles et méthodes comptables

Les conventions ci-après ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux règles de base suivantes :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Les principales méthodes utilisées ainsi que les notes et tableaux relatifs au bilan et au compte de résultat sont présentés ci-après :

a) Immobilisations corporelles.

Les immeubles sont comptabilisés au coût amorti.

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

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

Les durées d'amortissement résiduelles à compter du 1er janvier 2005 et le mode d'amortissement retenu sont présentées dans le tableau suivant :

	Valeur brute	Durée d'amortissement	Mode d'amortissement
Sous-sol / parkings	82 170	35 ans	Linéaire
Gros œuvre	3 867 929	35-50 ans	Linéaire
VRD	82 170	13 ans	Linéaire
Façades	328 680	11 ans	Linéaire
Couverture – étanchéité	158 501	11-20 ans	Linéaire
Aménagements intérieurs	2 044 328	10-15 ans	Linéaire
IGT chauffage – climatisation	991 297	18 ans	Linéaire
Ascenseurs	727 247	13-25 ans	Linéaire
Total	8 282 322		

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

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire.

Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement.

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

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

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

b) Créances clients

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

c) Provisions pour risques et charges

La société a retenu l'option de constituer éventuellement des provisions pour grosses réparations comme par le passé.

d) Engagements hors bilan

Engagements reçus

Néant

Engagements donnés

Garanties bancaires.

e) Situation fiscale de l'entité

La société est assujettie à l'impôt sur les sociétés. Aucun impôt n'est dû au titre de l'exercice 2021 en raison des déficits reportables.

FAIT SIGNIFICATIF

Le début de l'exercice 2022 a été marqué par l'invasion de l'Ukraine par la Russie le 24 février 2022. Ce conflit a engendré des sanctions économiques et financières prises par de nombreux Etats, contre la Russie. Ce conflit armé constitue une source potentielle de risques et d'incertitudes fortes. Les risques économiques (directs et indirects), politiques, financiers pourraient notamment avoir des impacts sur les acteurs du secteur immobilier et, de manière générale, de tous les acteurs économiques.

Nous n'avons pas identifié à date, d'incidence significative de cette crise sur l'activité de 7 rue du Général Foy.

EVENEMENT POST-CLOTURE

Néant

Annexes 2023 (suite)

NOTES SUR LE BILAN ACTIF

Actif immobilisé

Les mouvements de l'exercice sont détaillés dans les tableaux ci-dessous :

Immobilisations brutes = 15 005 324 E

Actif immobilisé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	15 005 324			15 005 324
Immobilisations financières				
TOTAL	15 005 324			15 005 324

Amortissements et provisions d'actif = 5 166 526 E

Amortissements et provisions	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	4 874 813	291 713		5 166 526
Titres mis en équivalence				
Autres Immobilisations financières				
TOTAL	4 874 813	291 713		5 166 526

Etat des créances = 2 827 888 E

Etat des créances	Montant brut	A un an	A plus d'un an
Actif immobilisé			
Actif circulant & charges d'avance	2 827 888	2 827 888	
TOTAL	2 827 888	2 827 888	

Provisions pour dépréciation = 0 E

Nature des provisions	A l'ouverture	Augmentation	utilisées	non utilisées	A la clôture
Stocks et en-cours					
Comptes de tiers					
Comptes financiers					
TOTAL					

Produits à recevoir par postes du bilan = 465 E

Produits à recevoir	Montant
Immobilisations financières	
Clients et comptes rattachés	
Autres créances	465
Disponibilités	
TOTAL	465

Informations complémentaires sur le bilan actif

Eléments inter-compagnies :

- Cash pool : 2 415 718,25 E

Annexes 2023 (suite)

NOTES SUR LE BILAN PASSIF

Capital social = 37 485 E

Mouvements des titres	Nombre	Val. nominale	Capital social
Titres en début d'exercice	25 500	1.47	37 485
Titres émis			
Titres remboursés ou annulés			
Titres en fin d'exercice	25 500	1.47	37 485

Variation des capitaux propres

	2020	2021	2022	Variation
Capital Social	37 485	37 485	37 485	0
Réserve Légale	13 050	13 050	13 050	0
Report à nouveau	2 556 888,53	0	0	0
Résultat de l'Exercice	541 829,50	516 926,12	385 621,42	-131 304,7

Etat des dettes = 12 230 529 E

Etat des dettes	Montant total	De 0 à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Etablissements de crédit	8 000 000		8 000 000	
Dettes financières diverses	3 809 443	21 504	3 787 938	
Fournisseurs	503	503		
Dettes fiscales & sociales	74 299	74 299		
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes	67 142	67 142		
Produits constatés d'avance	279 142	279 142		
TOTAL	12 230 529	442 590	11 787 939	

Charges à payer par postes du bilan = 52 664 E

Charges à payer	Montant
Emp. & dettes établ. de crédit	21 504
Emp. & dettes financières div.	
Fournisseurs	
Dettes fiscales & sociales	
Autres dettes	31 160
TOTAL	52 664

Produits constatés d'avance = 279 142 E

Les produits constatés d'avance ne sont composés que de produits ordinaires dont la répercussion sur le résultat est reportée à un exercice ultérieur.

Informations complémentaires sur le bilan passif

Eléments inter-compagnies :

- Emprunt: 3 512 515 euros
- L'emprunt bancaire a été prorogé jusqu'en 2025.

Annexes 2023 (suite)

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Ventilation du chiffre d'affaires = 1 187 683 E

Le chiffre d'affaires de l'exercice se décompose de la manière suivante :

Nature du chiffre d'affaires	Montant HT	Taux
Ventes de marchandises Ventes de produits finis Prestations de services	1 187 683	100,00 %
TOTAL	1 187 683	100.00 %

Repartition géographique	Montant HT	Taux
Etranger France	1 187 683	100,00 %
TOTAL	1 187 683	100.00 %

Honoraires des Commissaires aux Comptes

	Montant
- Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes	5 150
- Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services	
TOTAL	5 150

Charges et produits d'intérêt concernant les entreprises liées :

Charges financières : 77 626,58 euros

Produits financiers : 0 euros

Engagements financiers

Engagements donnés

Garantie bancaire au titre de l'emprunt bancaire

Engagements reçus

Néant.

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2, rue de Clichy – CS 23366 - 75009 Paris
RCS Paris n° 441 272 457

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE
DU 30 JUIN 2023

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

Associé Unique de la société :

7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 2, rue de Clichy – 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°441 272 457,

(la « **Société** »),

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

ORDRE DU JOUR

- **Lecture du rapport de gestion** établi par le Président sur la situation de la Société et son activité au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ;
- **Lecture du rapport du Commissaire aux comptes** de la Société sur les comptes annuels de l'exercice clos au 31 décembre 2022 ;
- **Examen et approbation** des comptes et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ;
- **Quitus** au Président et au directeur général ;
- **Affectation du résultat** de l'exercice écoulé ;
- **Distribution exceptionnelle de dividendes** ;
- **Conventions de l'article L. 227-10** du Code de Commerce ;
- **Constatation du capital** souscrit au 31 décembre 2022 ;
- **Questions diverses** ; et
- **Pouvoirs** en vue des formalités.

Monsieur Jan Wangermann, Président de la Société, assiste à et préside cette réunion.

La société PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, Commissaire aux comptes, régulièrement convoquée, est absente et excusée.

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

- Une copie de la lettre de convocation de l'Associé Unique ;
- Une copie de la lettre de convocation du commissaire aux comptes ;
- Un exemplaire des statuts de la Société ;
- L'inventaire de l'actif et du passif de la Société arrêté au 31 décembre 2022 ;
- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexes) ;
- Le rapport de gestion du Président ;
- Le texte des projets de résolutions.

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

Après lecture des documents susvisés et après discussion,

L'Associé Unique déclare prendre les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION :

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, **approuve** les comptes annuels de cet exercice, tel qu'ils ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 385.621,42 euros.

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

L'Associé Unique **donne** quitus au Président et au directeur général de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION :

L'Associé Unique **décide** d'affecter le résultat s'élevant à 385.621,42 euros comme suit :

- 385.621,42 euros en dividendes au profit de l'Associé Unique. Ce dividende sera mis en paiement dans les meilleurs délais ; et

L'Associé Unique délègue tous pouvoirs au président de la Société à l'effet de prendre toutes dispositions utiles pour la mise en exécution de la présente décision, d'assurer la mise en paiement de la somme distribuée à titre exceptionnel dans les meilleurs délais, de procéder au paiement de la somme mise en distribution et qui interviendra en numéraire.

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

- par décision du 30 juin 2022, l'Associé Unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 516.926 euros au profit de l'Associé Unique ;

TROISIEME DECISION :

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

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

QUATRIEME DECISION :

La Société étant une société à capital variable, l'Associé Unique **prend acte** que le montant du capital souscrit au 31 décembre 2022 s'élève à 37.485 euros.

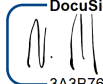
CINQUIEME DECISION :

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

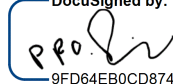
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée.

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

Fait à Paris,

DocuSigned by:

3A3B76A879FD428...

PATRIZIA Frankfurt
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Représentée par Heiko Süß et Richard Klein

DocuSigned by:

9FD64EB0CD87461...

DocuSigned by:

7CF6F1CBEB9143A...

Président
M. Jan Wangermann

7 RUE DU GENERAL FOY
Société par actions simplifiée à capital variable
Capital minimum : 37.000 €
Siège social : 2, rue de Clichy - 75009
RCS Paris n° 441 272 457

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT EN VUE DE L'APPROBATION DES
COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022**

Monsieur Jan Wangermann, Président de la société 7 RUE DU GENERAL FOY, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est 2, rue de Clichy à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 441 272 457 (la « Société »), a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, par la société **PATRIZIA Frankfurt Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH** (anciennement dénommée TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH), société de droit allemand dont le siège social est à Untermainanlage 1, 60329 Frankfurt am Main (Allemagne), immatriculée au Registre du Commerce, Section B du Tribunal d'Instance de Frankfurt am Main (Allemagne) sous le numéro HRB 91062, représentée par Heiko Süß et Richard Klein, en sa qualité d'associé unique, établi le présent rapport de gestion sur la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

I. SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIÉTÉ

L'exercice clos au 31 décembre 2022 a eu une durée de douze mois.

A. Situation de la Société au cours de l'exercice et les résultats de cette activité

Il est rappelé que la Société a pour activité principale l'acquisition, la propriété, l'administration, la cession et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensemble immobiliers à usage commercial, de bureaux, d'habitation ou autre.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a réalisé un chiffre d'affaires net s'élevant à 1.187.682,70 euros contre 1.162.998,41 euros lors de l'exercice précédent, soit une augmentation de 2,12 %.

Les produits d'exploitation se sont élevés à 1.188.514,70 euros au titre de l'exercice écoulé contre 1.163.019,28 euros au titre de l'exercice précédent.

L'exercice écoulé a enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 613.501,81 euros alors que l'exercice précédent avait enregistré des charges d'exploitation s'élevant à 519.745,61 euros.

Les postes de charges d'exploitation sont les suivants :

- Autres achats et charges externes.....212.734,01 euros (contre 137.097,50 euros au cours de l'exercice précédent)
- Impôts, taxes et versements assimilés.....109.010 euros (contre 90.934 euros au cours de l'exercice précédent)
- Dotations aux amortissements sur immobilisations.....291.713,87 euros (contre 291.714 euros au cours de l'exercice précédent)

La Société a ainsi dégagé un résultat d'exploitation bénéficiaire de 575.012,89 euros contre un résultat d'exploitation de 643.273,67 euros lors de l'exercice précédent.

La Société ayant enregistré :

- des produits financiers pour un montant nul comme lors de l'exercice précédent, et
- des charges financières pour un montant de 189.391,47 euros, correspondant au poste « Intérêts et charges assimilées », contre un montant de 126.347,55 euros lors de l'exercice précédent,

la Société a ainsi dégagé un résultat financier déficitaire de (-189.391,47) euros contre un résultat financier de (-126.347,55) lors de l'exercice précédent.

En conséquence, le résultat courant avant impôts est bénéficiaire de 385.621,42 euros contre un résultat courant avant impôts bénéficiaire de 516.926,12 euros lors de l'exercice précédent.

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a enregistré un résultat exceptionnel nul comme lors de l'exercice précédent.

En conséquence, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un bénéfice de 385.621,42 euros contre un bénéfice de 516.926,12 euros lors de l'exercice précédent.

B. Fait significatif intervenu en cours d'exercice

Aucun fait significatif n'est intervenu au cours de l'exercice.

C. Evolution prévisible et perspectives d'avenir

L'activité de la Société devrait se poursuivre de la même façon.

D. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Les états financiers de l'entité ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

E. Progrès réalisés, difficultés rencontrées

Les progrès réalisés sont conformes aux attentes. Aucune difficulté n'a été rencontrée.

F. Activité en matière de recherche et de développement

Au cours de l'exercice écoulé, notre Société n'a pas engagé de dépenses de recherche et de développement.

II. PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS ET METHODES D'EVALUATION

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques. Les méthodes comptables utilisées sont précisées dans l'annexe des comptes.

III. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 385.621,42 euros comme suit :

- la réserve légale étant constituée, aucune somme n'est affectée ; et
- 385.621,42 euros en dividendes au profit de l'associé unique.

IV. RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que :

- Par décision du 30 juin 2022, l'associé unique a décidé de procéder à une distribution de dividendes d'un montant de 516.926 euros au profit de l'associé unique.

V. INFORMATION SUR LES DELAIS DE REGLEMENT CLIENTS ET FOURNISSEURS

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu
(tableau prévu au I de l'article D. 441-4 du Code de commerce)**

Article D. 441-4 I.- 1° : Factures <u>reçues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-4 I.- 2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif))	1 à 30 Jours	31 à 60 Jours	61 à 90 Jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement											

Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées TTC	166 956	Néant	Néant	Néant	Néant		503	Néant	Néant	Néant	Néant	
Pourcentage du montant total des factures reçues TTC												
Pourcentage des factures émises de l'exercice TTC												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures Exclues	Néant						Néant					
Montant total des factures exclues	Néant						Néant					

(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 contractuels : (préciser) ☒ Délais légaux : (préciser)

VI. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent en charge aucune dépense non déductible du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

VII. FILIALES ET PARTICIPATIONS

La Société n'a pas de filiale.

VIII. PRISE DE PARTICIPATIONS SIGNIFICATIVES OU PRISE DE CONTROLE DANS DES SOCIÉTÉS AYANT LEUR SIEGE SOCIAL EN FRANCE

La Société n'a pris aucune participation significative ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège social en France au cours de l'exercice écoulé.

IX. LISTE DES SUCCURSALES

Néant.

X. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL DE LA SOCIÉTÉ

Néant.

XI. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE)

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce ; information qui a été portée à la connaissance du Commissaire aux comptes.

XII. CONSTATATION DU CAPITAL SOUSCRIT AU 31 DÉCEMBRE 2022

La Société est une société à capital variable. Le montant du capital social souscrit au 31 décembre 2022 s'élève 37.485 euros.

XIII. SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT, DES DIRECTEURS GÉNÉRAUX ET DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Le Président**

Le 12 août 2021, Monsieur Jan WANGERMANN a été nommé Président de la Société pour une durée indéterminée.

- **Le Directeur Général**

M. Heiko Süß est directeur général de la société pour une durée indéterminée, conformément aux décisions de l'associé unique en date du 30 juin 2018.

- **Les Commissaires aux Comptes**

Le mandat du commissaire aux comptes titulaire, la société PricewaterhouseCoopers Audit, dont le siège social se situe 63 rue de Villiers, 92208 Neuilly-sur-Seine, a été renouvelé par décisions de l'associé unique en date du 10 juillet 2020, pour une durée de six années.

Nous vous invitons à voter le texte des résolutions que nous soumettons maintenant à votre approbation.

Fait à Paris,

Le 30 juin 2023

Le Président

M. Jan WANGERMANN