

II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2023

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2023		Exercice 31/12/2022
	France	Exportation Total	
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	1 919 851	1 919 851	112 787
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	1 919 851	1 919 851	112 787
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dép., prov. (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits		2	2
PRODUITS D'EXPLOITATION		1 919 853	112 789
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		2 711 523	1 259 247
Impôts, taxes et versements assimilés		952 165	10 967
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations d'exploitation :			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		7 477 045	2 174 797
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		35 505 725	
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges		4	1
CHARGES D'EXPLOITATION		46 646 462	3 445 012
RESULTAT D'EXPLOITATION		-44 726 609	-3 332 223
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS		2 050	
Produits financiers de participations			
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		2 050	
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
CHARGES FINANCIERES		4 618 205	
Dotations financières aux amortissements et provisions			
Intérêts et charges assimilées		4 618 205	
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
RESULTAT FINANCIER		-4 616 155	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-49 342 764	-3 332 223
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		1 921 903	112 789
TOTAL DES CHARGES		51 264 667	3 445 012
BENEFICE OU PERTE		-49 342 764	-3 332 223

6 RUE FRUCTIDOR
Société par actions simplifiée au capital de 4 794 960 €
Siège social : 10 rue de Madrid – 75008 PARIS
848 766 481 R.C.S. Paris

(la « **Société** »)

**ACTE SOUS SEING PRIVE CONSTATANT LES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
EN DATE DU 14 MAI 2024**

Les soussignées :

1. **COVIVIO**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 303 019 167, dont le siège social est situé 18 avenue François Mitterrand, 57000 Metz, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Metz sous le numéro 364 800 060, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier ESTEVE,

propriétaire de 2 402 275 actions de la Société, et
2. **OPCI PREDICA BUREAUX**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable sous la forme d'une société par actions simplifiée, dont le siège social est situé 16/18 boulevard de Vaugirard, 75015 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 522 856 905, représentée par son Président, la société de gestion, **AMUNDI IMMOBILIER**, société anonyme dont le siège social est situé 91-93 boulevard Pasteur, 75015 Paris, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 315 429 837, elle-même représentée par Monsieur Gauthier TOULEMONDE, dûment habilité aux fins des présentes,

propriétaire de 2 392 685 actions de la Société,

agissant en qualité de seuls associés de la Société (les « **Associés** »), propriétaires des 4 794 960 actions composant l'intégralité du capital social de la Société,

ont, conformément à l'article 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.

APRES AVOIR EXPOSE QUE :

- Les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) concernant l'exercice social clos le 31 décembre 2023, le rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé, et le projet de texte des décisions soumis à l'approbation des associés ont été arrêtés par la société COVIVIO, Président de la Société, représentée par monsieur Olivier ESTEVE ;
- Ces documents 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 de la Société, a été informée des présentes décisions ;
- Et, connaissance prise du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice 2023 et de son rapport spécial sur les conventions réglementées.

ONT PRIS LES DECISIONS UNANIMES CI-APRES RELATIVES A L'ORDRE DU JOUR SUIVANT :

A titre ordinaire

- 1) Examen du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- 2) Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 – Quitus au Président ;
- 3) Affectation du résultat ;
- 4) Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce et des conventions qui y sont mentionnées ;
- 5) Renouvellement du mandat de Président de la société COVIVIO ;
- 6) Nomination de la société ERNST & YOUNG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société ERNST & YOUNG ET AUTRES ;
- 7) Constatation des capitaux propres devenus inférieur à la moitié du capital social.

A titre extraordinaire

- 8) Décision à prendre dans le cadre des dispositions de l'article L 225-248 du Code de commerce, par application article L 227-1, al. 3 du même Code ;
- 9) En cas de dissolution de la Société, désignation d'un liquidateur et détermination de ses pouvoirs et obligations.

A titre ordinaire

- 10) Pouvoir en vue des formalités.

PREMIERE DECISION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 – Quitus au Président

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuvent les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils leur ont été présentés, lesdits comptes se soldant par une perte d'un montant (49 342 763,98) €, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, les Associés donnent au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour ledit exercice.

Les Associés prennent acte qu'au cours de l'exercice écoulé aucune somme n'a été enregistrée au titre des dépenses ou charges non déductibles fiscalement visées aux articles 39-4 et 39-5 du Code général des impôts.

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

DEUXIEME DECISION

Affectation du résultat

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président, décident d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023, d'un montant de (49 342 763,98) €, en totalité au poste « Report à nouveau » qui, après imputation, est porté à la somme de (53 178 003,60) €.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, les Associés prennent acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois exercices précédents.

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

TROISIEME DECISION

Approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de commerce et des conventions qui y sont mentionnées

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

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

QUATRIEME DECISION

Renouvellement du mandat de Président de la société COVIVIO

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président et après avoir constaté que le mandat de Président de la société COVIVIO arrive à son terme à l'issue des présentes décisions, décident de renouveler à compter de ce jour le mandat de Président de la société COVIVIO pour une nouvelle période de cinq années, expirant à la date d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

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

CINQUIEME DECISION

Nomination de la société ERNST & YOUNG AUDIT en qualité de Commissaire aux comptes titulaire en remplacement de la société ERNST & YOUNG ET AUTRES

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président, constatent que le mandat de la société ERNST & YOUNG ET AUTRES, Commissaire aux comptes titulaire de la Société, arrive à son terme à l'issue des présentes décisions, et décident en conséquence, en remplacement, de nommer à compter de ce jour la société ERNST & YOUNG AUDIT, société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 1-2 Place des Saisons – Paris La Défense 1 – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 344 366 315, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire, pour une période de six exercices sociales, devant expirer à la date d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

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

SIXIEME DECISION

Constatation des capitaux propres devenus inférieur à la moitié du capital social

Les Associés, connaissance prise du rapport de gestion du Président, constatent qu'en raison de la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les capitaux propres s'élèvent à un montant de (4 601 084,60) €, pour un capital social d'un montant de 4 794 960,00 €. En conséquence, les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital social et qu'il convient, conformément aux dispositions l'article L 225-248 du Code de commerce, que par décision extraordinaire, les associés soient consultés dans les quatre mois des présentes décisions, à l'effet de décider s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

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

L'approbation des comptes annuels de l'exercice, au cour duquel les capitaux propres sont devenues inférieur à la moitié du capital social, étant réalisée, les Associés sont appelés à se prononcer immédiatement s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

SEPTIEME DECISION

Décision à prendre dans le cadre des dispositions de l'article L 225-248 du Code de commerce, par application article L 227-1, al. 3 du même Code

Après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président, par application de l'article L 225-248 du Code de commerce et après examen de la situation de la Société telle qu'elle ressort des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, qui viennent d'être approuvés par les précédentes décisions de ce jour, lesquels font apparaître que les capitaux propres de la Société sont devenus inférieurs à la moitié du capital, les Associés décident la dissolution de la Société à compter de ce jour.

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

HUITIEME DECISION

En cas de dissolution de la Société, désignation d'un liquidateur et détermination de ses pouvoirs et obligations

Compte tenu du rejet de la précédente décision et, ainsi, de la décision prise de ne pas dissoudre la Société, bien que les capitaux propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital social, les Associés constatent qu'il n'y a pas lieu de nommer un ou plusieurs liquidateurs à l'effet de réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés.

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

NEUVIEME DECISION

Pouvoir en vue des formalités

Les Associés donnent tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes décisions pour effectuer tous dépôts, publications, déclarations, et formalités qui seront nécessaires.

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

*

* *

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal constatant les décisions unanimes des Associés qui a été signé, après lecture, par les Associés.

Les Associés

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...

COVIVIO

Représentée par : Monsieur Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

5DD8E44DDC1F44B...

OPCI PREDICA BUREAUX

Représentée par : AMUNDI IMMOBILIER
Elle-même représentée par :
Monsieur Gauthier TOULEMONDE

6 RUE FRUCTIDOR

Société par actions simplifiée au capital de 4 794 960 €

Siège social : 10 rue de Madrid – 75008 PARIS

848 766 481 R.C.S. Paris

**RAPPORT DE GESTION DU PRÉSIDENT AUX ASSOCIES
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023**

Chers associés,

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, ainsi que l'article 6.2.2 des statuts, nous vous rendons compte de notre gestion et de l'activité de la société 6 RUE FRUCTIDOR (ci-après la « Société ») au cours de l'exercice écoulé, des résultats de son activité, des perspectives d'avenir, et nous soumettons à votre approbation les comptes annuels de la Société, clos au 31 décembre 2023.

I. IDENTIFICATION – CAPITAL – ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Nous vous rappelons que :

1. Votre Société a été constituée le 22 février 2019, sous forme de société par actions simplifiée, pour une durée de 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), intervenue le 1^{er} mars 2019, soit une existence jusqu'au 28 février 2118, sauf dissolution anticipée ou prorogation.
2. La société a pour objet, tant en France qu'à l'étranger, pour elle-même ou en participation avec des tiers, à titre principal, 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.
3. La Société a opté pour le régime fiscal des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC), à compter du 1^{er} jour de l'exercice au titre duquel l'option a été exercée, soit à partir de son immatriculation au RCS, le 1^{er} mars 2019.
4. La dénomination sociale de la Société est depuis sa constitution 6 RUE FRUCTIDOR.

5. Le siège social de la Société a été, depuis la constitution de la Société jusqu'au 26 février 2024, au 30 avenue Kléber, 75116 Paris.
6. Au 31 décembre 2023, date de la clôture de l'exercice social de la Société, le capital social s'élève à 4 794 960 euros. Il est composé de 4 794 960 actions nominatives, de 1 euro de valeur nominale chacune.
7. A la clôture dudit exercice social, le 31 décembre 2023, les actions de la Société sont détenues comme suit :

• COVIVIO :	2 402 275 actions	soit 50,10 %,
• OPCI PREDICA BUREAUX :	2 392 685 actions	soit 49,90 %.
8. La société COVIVIO a été nommée Président de la Société, dans les statuts constitutifs de la Société en date du 22 février 2019. Son mandat est à durée limitée de cinq ans renouvelable, depuis le Pacte d'associés, relatif à la Société, signé entre COVIVIO et OPCI PREDICA BUREAUX, le 29 octobre 2019. Le mandat de Président de la société COVIVIO vient à expiration à l'issue de la présente décision des associés, statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. Nous vous proposons de renouveler son mandat pour une nouvelle période de cinq ans, qui s'achèvera à l'issue de la décision des associés statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.
9. La société COVIVIO, en sa qualité de Président de la Société, est représentée par son Directeur Général, Monsieur Christophe KULLMANN, et par son Directeur Général Délégué, Monsieur Olivier ESTEVE. Nous vous demanderons de bien vouloir donner quitus au Président de sa gestion au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.
10. La société ERNST & YOUNG ET AUTRES a aussi été nommée Commissaire aux comptes titulaire de la Société, dans les statuts constitutifs de la Société, pour une durée de six exercices. L'année 2019 ayant connu deux exercices sociaux, le mandat de Commissaire compte d'ERNST & YOUNG ET AUTRES arrive également à échéance avec l'approbation des comptes annuels du présent exercice social, clos au 31 décembre 2023.
11. Nous vous proposons de nommer, en substitution une autre entité du cabinet Ernst & Young, la société ERNST & YOUNG AUDIT (société par actions simplifiée à capital variable, dont le siège social est situé 1-2 Place des Saisons – Paris La Défense 1 – 92400 Courbevoie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 344 366 315), pour une durée de six exercices, devant prendre fin à l'issue de la décision des associés appelée à statuer en 2030 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.
12. Il n'y a pas de personnel sur la Société.

II. ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1. SITUATION DE LA SOCIÉTÉ DURANT L'EXERCICE ECOULE

La Société est propriétaire d'un immeuble appelé « So Pop », à usage de bureaux, situé 4-8 passage Colisée et 6 rue Fructidor à Saint-Ouen (93), d'une surface totale de 32 460 m² (Surface Utile Brute Locative), et dont la livraison a eu lieu le 16 septembre 2022.

Les locataires en place sont Samsung (10 654 m² + 120 places de parking dont 30 en bail civil) et Audencia dans le cadre d'un bail dérogatoire se terminant le 31 juillet 2024.

Les surfaces à louer sont commercialisées dans le cadre de mandat de commercialisation avec des brokers. Au 31 décembre 2023, le taux d'occupation est de 37%.

Des discussions sont en cours avec des prospects intéressés par prendre des surfaces à bail en 2024.

2. EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Signature de deux baux avec : SPIE (5 348 m² + 90 places de parking dont 40 en bail civil), pour une durée du bail de 12 ans, et SoftwareONE (1 429 m² + 16 places de parking dont 6 en bail civil) pour un bail de 6 ans. Ces signatures amènent le taux d'occupation de l'immeuble à 58%.

D'autres discussions sont en cours.

Par décision des associés en date du 15 janvier 2024, il a été décidé de transférer le siège social de la Société du 30 avenue Kléber, 75116 Paris au 10 rue de Madrid, 75008 Paris, avec effet au 26 février 2024. Les formalités ont été effectuées auprès du Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

3. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

A l'égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité en matière de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

III. PRÉSENTATION DES COMPTES ET AFFECTATION DU RÉSULTAT

1. COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE

Les comptes annuels de l'exercice, qui vous sont présentés, ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Ils portent sur un exercice social ayant couru du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, soit un exercice social complet de 12 mois. Ils comprennent un bilan, un compte de résultat et une annexe.

I/ Bilan

Le total du bilan au 31 décembre 2023 s'élève à 209 751 459,58 € contre 250 730 300,27 € au 31 décembre 2022, et se répartit comme suit :

Actif

Immobilisations corporelles	203 000 000,02 €
Créances	1 454 631,31 €
Divers	5 296 817,31 €
Comptes de régularisation	10,94 €
TOTAL ACTIF	209 751 459,58 €

Passif

Capitaux propres	(4 601 084,60) €
Dettes financières	211 018 295,96 €
Dettes d'exploitation	1 497 329,94 €
Dettes diverses	1 836 918,28 €
TOTAL PASSIF	209 751 459,58 €

III/ Compte de Résultat

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, le chiffre d'affaires net s'élève à un montant de 1 919 851,18 €, contre un montant de 112 786,75 € pour l'exercice précédent.

- Les produits d'exploitation s'élèvent à un montant de 1 919 853,00 €
- Les charges d'exploitation s'élèvent à un montant de 46 646 482,03 €
- ⇒ Le résultat d'exploitation est donc négatif et s'élève à un montant de (44 726 609,03) €, contre un montant négatif de (3 332 223,22) € pour l'exercice précédent.

- Les produits financiers s'élèvent à un montant de 2 049,86 €
- Les charges financières s'élèvent à un montant de 4 618 204,81 €
- ⇒ Le résultat financiers est donc, également, négatif et s'élève à un montant de (4 616 154,95) €, contre un montant nul pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts s'élève à un montant de (49 342 763,98) €, contre un montant de (3 332 223,22) € pour l'exercice précédent.

Il n'y a pas eu produits exceptionnels, ni de charges exceptionnels. Il n'y a donc pas de résultat exceptionnel, ce qui était également le cas pour l'exercice précédent.

En définitive, l'exercice 2023 se traduit par une perte d'un montant (49 342 763,98) €, contre une perte d'un montant de (3 332 223,22) € pour l'exercice 2022.

2. CHARGES SOMPTUAIRES

En application des dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, nous vous informons que votre Société n'a pas constaté, au cours de l'exercice écoulé, de charges et dépenses somptuaires visées à l'article 39-4 dudit Code.

3. FRAIS GÉNÉRAUX

Au cours de l'exercice écoulé, votre Société n'a pas engagé de frais généraux relevant des articles 223 quinquies et de l'article 39-5 du Code Général des Impôts.

4. INFORMATION SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L. 441-14 du Code de commerce, les informations obligatoires sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société sont les suivantes :

	Article D.441 I.- 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le						Article D.441 I.- 2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le						
	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	2						néant					néant	
Montant total des factures concernées TTC	997,54						-					-	
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice	0,03%												
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre de factures exclues	N/A						N/A						
Montant total des factures exclues	N/A						0,00						
(C) Délais de paiement de référence utilisés(contractuel ou légal-article L. 441-6 ou L.43-1 du code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retard de paiement	☐ ☒	Délais contractuels : Délais légaux : 60 jours					☐ ☐	Délais contractuels : Délais légaux : Observations : pas de facturation d'intérêts de retard					

5. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il vous est proposé d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice clos au 31 décembre 2023 de (49 342 763,98) € en totalité au compte « Report à nouveau », dont le montant au 31 décembre 2023 avant affectation est de (3 835 239,62) €, et qui après imputation s'élèvera à (53 178 003,60) €.

6. MONTANT DES DISTRIBUTIONS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, relatives au rappel des distributions de dividendes au titre des trois exercices précédents, nous vous indiquons qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au titre de ces trois derniers exercices, à savoir des exercices clos au 31 décembre 2020, au 31 décembre 2021 et au 31 décembre 2022.

7. PERTE DE PLUS DE LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2023, les capitaux propres de la Société s'élèvent à un montant de (4 601 084,60) €, pour un capital social d'un montant de 4 794 960,00 €, qui a pour effet de ramener le montant des capitaux propres à moins de la moitié du capital social.

En pareil cas, l'article L 225-248 du Code de commerce prévoit que les associés doivent décider, dans les quatre mois suivant l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

Nous vous proposerons, à l'issu de l'approbation des comptes annuels, de prendre cette décision. Si la dissolution est prononcée, il vous appartiendra de désigner un liquidateur et de déterminer ses obligations et pouvoirs. Dans ce cadre, il vous est proposé de nommer en qualité de liquidateur la

société COVIVIO et de lui conférer les pouvoirs les plus étendus aux fins de procéder à la liquidation de la Société.

Si la dissolution n'est pas prononcée, la Société dispose d'un délai de deux exercices, outre l'exercice en cours, pour reconstituer le montant des capitaux propres au minimum de la moitié du capital social ou réduire son capital social du montant nécessaire pour que la valeur des capitaux propres soit au moins égale à la moitié de son montant.

A défaut, si le capital social est supérieur à 1 % du total du bilan de la Société, constaté lors de la dernière clôture d'exercice, la Société devra réduire son capital pour le ramener à une valeur inférieure ou égale à ce seuil en disposant d'un nouveau délai expirant à la clôture du deuxième exercice suivant celui fixé pour le terme du premier délai de régularisation, soit à la clôture du quatrième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et ce même si le montant des capitaux propres demeure inférieur à la moitié du capital social.

Compte tenu de la dernière situation comptable en notre possession, ainsi que des plus récentes prévisions commerciales, nous pensons que les mesures prises afin d'améliorer la situation financière de la Société devraient voir leurs effets prochainement et nous avons bon espoir de reconstituer les capitaux propres dans le délai imparti par la loi. Aussi, nous vous proposons, par le rejet de la résolution proposée, de ne pas dissoudre la Société.

Si vous acceptez cette proposition et décidez de poursuivre l'activité bien que les capitaux propres soient devenus inférieurs à la moitié du capital social, il n'y aura pas lieu de désigner un liquidateur.

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

Conformément aux dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, nous vous proposons d'approuver le rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées audit article du Code de commerce.

A ce titre, nous vous informons qu'aucune convention réglementée n'a été conclue durant l'exercice 2023.

Par ailleurs, nous vous précisons que les conventions suivantes, conclues au cours des exercices antérieurs, se sont poursuivies et/ou ont pris fin pendant l'exercice :

- Protocole d'investissement, entre la société COVIVIO et la société OPCI PREDICA BUREAUX, conclu en date du 29 octobre 2019, en présence de la société PREDICA - PREVOYANCE DIALOGUE DU CREDIT AGRICOLE et de la Société, qui a pris fin au 31 janvier 2023.
- Pacte d'Associés relatif à la Société, entre la société COVIVIO et la société OPCI PREDICA BUREAUX, signé en date du 29 octobre 2019, en présence de la Société.

V. FILIALES ET PARTICIPATIONS

En application des dispositions de l'article L. 233-6 du Code de commerce, nous vous précisons que votre Société n'a pas de filiale ou pris de participation au cours de l'exercice écoulé. De même en application des dispositions de l'article L 232-1, II du Code de commerce, nous n'avons à porter à votre connaissance l'existence d'aucune succursale de votre Société.

VI. EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Au cours de l'exercice à venir, votre Société devrait continuer à gérer et optimiser son actif immobilier, conformément à son objet social, et la commercialisation des surfaces encore vacantes devrait permettre un rétablissement financier.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien adopter les décisions qui vous sont soumises.

Le Président

COVIVIO

Représentée par Monsieur Olivier ESTEVE

DocuSigned by:

4EC2CD820A644D1...



6 rue Fructidor

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



6 rue Fructidor

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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.

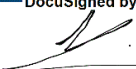
Paris-La Défense, le 6 mai 2024

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P. Lejeune'.

Pierre Lejeune

Pour copie certifiée conforme

DocuSigned by:

709D34235DDE4B2...

SASU 6 RUE FRUCTIDOR

Comptes individuels au 31/12/2023



Pour copie certifiée conforme

I. BILAN AU 31/12/2023

A. Bilan actif

Rubriques (en €)	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
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	13 010 169	74 096 367	87 106 537
Constructions	160 738 214	32 147 398	128 590 816	157 045 696
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles	25 000		25 000	25 000
Immobilisations en cours	287 816		287 816	97 427
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE	248 157 567	45 157 567	203 000 000	244 274 660
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	925 201		925 201	26 613
Autres créances	529 431		529 431	1 093 307
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	2 002 050		2 002 050	
(Donc actions propres) :				
Disponibilités (dont Instruments de trésorerie)	3 294 767		3 294 767	5 335 720
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	11		11	
ACTIF CIRCULANT	6 751 460		6 751 460	6 455 640
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	254 909 027	45 157 567	209 751 460	250 730 300

B. Bilan passif

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2023	Exercice 31/12/2022
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
Ecart 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	-3 835 240	-503 017
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-49 342 764	-3 332 223
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	-4 601 085	44 741 679
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 :)	210 247 744	199 818 583
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	770 552	302 329
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 233 595	201 004
Dettes fiscales et sociales	263 735	
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	85 018	5 665 456
Autres dettes	1 751 900	1 250
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	214 352 544	205 988 621
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	209 751 460	250 730 300

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. <i>Immobilisations corporelles</i>	8
3.1.2. <i>Dépréciation des immobilisations corporelles</i>	9
3.1.3. <i>Immobilisations financières</i>	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	11
4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF	12
4.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES	12
4.1.1. <i>Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice</i>	12
4.1.2. <i>Tableau des amortissements</i>	13
4.1.3. <i>Dépréciation des immobilisations</i> .	13
4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES	13
4.3. COMPTES DE STOCKS DE MARCHANDISES ET DE TRAVAUX EN COURS	13
4.3.1. <i>Dépréciation des stocks et en-cours</i>	14
4.4. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES PAR ECHEANCE	14
4.4.1. <i>Dépréciation des créances</i>	14
4.5. VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	14
4.6. DISPONIBILITES, INSTRUMENTS DE TRESORERIE.	14
4.7. PRODUITS A RECEVOIR.....	14
4.8. CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	14
4.9. FRAIS D'EMISSION D'EMPRUNT	14
5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF	15
5.1. CAPITAUX PROPRES	15
5.2. ETAT DES PROVISIONS	15
5.2.1. <i>Provisions sur amortissements dérogatoires</i>	15
5.2.2. <i>Provisions pour risques</i>	15
5.2.3. <i>Provisions pour charges</i>	15
5.3. ETAT DES DETTES PAR ECHEANCE.....	16
5.4. CHARGES A PAYER	16
5.5. INSTRUMENTS DE TRESORERIE	17
5.6. COMPTES DE REGULARISATION	17
5.6.1. <i>Produits constatés d'avance</i>	17
6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT	18
6.1. RESULTAT D'EXPLOITATION	18
6.1.1. <i>Détail des produits d'exploitation..</i>	18
6.1.2. <i>Détail des charges d'exploitation ..</i>	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	21
7.3.1. <i>Les instruments financiers à terme de type swap</i>	21
7.3.2. <i>Les caps et floors</i>	21
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 31/12/2023. Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 209 751 460 € et dégage un résultat de -49 342 764 €.

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 01/01/2023 au 31/12/2023 soit une durée de 12 mois.

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

Néant.

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.

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, SASU 6 RUE FRUCTIDOR utilise 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 31/12/2022	Acquisitions et travaux	Virements de poste à poste et transferts +/-	Cessions Mise au rebut	Au 31/12/2023
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		1 517 721		160 738 214
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					
Emballages récupérables et divers (dont mali)	25 000				25 000
Total 2 Corporelles	246 352 030	0	1 517 721	0	247 869 751
Immobilisations corporelles en cours (1)	97 427	1 708 110	-1 517 721		287 816
Total 3 Encours Corporelles	97 427	1 708 110	-1 517 721	0	287 816
Acomptes					
TOTAL	246 449 457	1 708 110	0	0	248 157 567

- (1) Les variations des postes d'immobilisations corporelles et incorporelles 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.

4.1.2. Tableau des amortissements

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Dotations	Diminutions ou reprises	Au 31/12/2023
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
Total 1	0	0	0	0
Terrains				
Constructions	2 174 797	7 477 045		9 651 842
Installations générales et agencements				
Installations techniques, matériels et outillages				
Matériel de transport				
Matériel de bureau informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total 2	2 174 797	7 477 045	0	9 651 842
TOTAL	2 174 797	7 477 045	0	9 651 842

4.1.3. Dépréciation des immobilisations

Chiffres en euros	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises	Au 31/12/2023
Dépréciations sur immos incorporelles				
Dépréciations sur immos corporelles (1)		35 505 725		35 505 725
Dépréciations sur titres de participations				
Dépréciations sur autres immos financières				
TOTAL	0	35 505 725	0	35 505 725

(1) Les dépréciations des immobilisations se décomposent en :

- Terrains : 13 010 169 €
- Constructions : 22 495 556 €

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 31/12/2023	A un an au plus	A plus d'un an	Montant Net 31/12/2022
Clients et comptes rattachés	925 201	925 201		26 613
Autres créances	529 431	529 431		1 093 307
Créances envers l'Etat	477 215	477 215		1 045 689
Comptes courants				47 618
Créances diverses (1)	52 216	52 216		
TOTAL	1 454 632	1 454 632	0	1 119 920

(1) Il s'agit de fournisseurs, avoirs à recevoir.

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 3 294 767€.

4.7. Produits à recevoir

Néant.

4.8. Charges constatées d'avance

Chiffres en euros	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Charges d'exploitation	11	
Charges financières		
TOTAL	11	

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 31/12/2022	Augmentations de l'exercice (hors AG)	Diminutions de l'exercice (hors AG)	Affectation du résultat	Au 31/12/2023
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	-503 017			-3 332 223	-3 835 240
Affectation du résultat N-1 (1)	-3 332 223			3 332 223	0
Résultat	0	-49 342 764			-49 342 764
Acompte sur dividende					
Provisions réglementées					
TOTAL	44 741 679	-49 342 764	0	0	-4 601 085

(1) Affectation des résultats de l'exercice 2022 :

Les comptes de l'exercice 2022 ont fait apparaître un résultat de -3 332 223 €. 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 31/12/2023	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Montant brut 31/12/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit					
Emprunts et dettes financières divers (1)	210 247 744		210 247 744		199 818 583
Avances et Acomptes	770 552	770 552			302 329
Fournisseurs et comptes rattachés	1 233 595	1 233 595			201 004
Dettes fiscales et sociales	263 735	263 735			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	85 018	85 018			5 665 456
Autres dettes (2)	1 751 900	1 751 900			1 248
TOTAL	214 352 544	4 104 800	210 247 744	0	205 988 620

(1) Ce poste se compose :

- d'un emprunt auprès de Covivio pour 101 949 397 €
- d'un emprunt auprès de Prédica pour 101 542 413 €
- d'intérêts courus pour 4 618 205 € ;
- d'un compte courant avec Covivio pour 447 789€ ;
- d'un compte courant avec Prédica pour 446 001 ;
- de dépôts de garantie pour 1 243 939 €.

(2) Il s'agit des clients créditeurs pour 1 739 976 € et des factures à établir pour 11 924€.

5.4. Charges à payer

Chiffres en euros	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	4 618 205	
Avances et acomptes reçus sur commande en-cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 232 597	167 191
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	85 018	77 508
Autres dettes	11 924	1 248
TOTAL	5 947 744	245 947

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 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits d'exploitation	1 919 853	112 789
Charges d'exploitation	46 646 462	3 445 012
RESULTAT D'EXPLOITATION	-44 726 609	-3 332 223

6.1.1. Détail des produits d'exploitation

Chiffres en euros			Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
	France	CEE + Export		
Ventes de marchandises				
Ventes Promotions Immobilières				
Production vendue de services (1)	1 919 851		1 919 851	112 787
Autres produits divers de gestion	2		2	2
Reprise sur amortissement et provisions, transfert de charges				
Total produits d'exploitation	1 919 853	0	1 919 853	112 789

(1) La production vendue de services intègre les recettes locatives pour 1 399 906 € et les refacturations de charges aux locataires pour 519 945 €.

6.1.2. Détail des charges d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Autres achats et charges externes	2 711 523	1 259 247
Achats matières et fournitures	126 109	5 579
Frais de réseau Covivio	565 904	242 843
Honoraires de gestion Covivio Property	24 210	21 091
Charges locatives non récupérées	1 256 264	181 417
Entretien et maintenance immeuble	36 671	23 797
Assurances	-23 445	37 014
Honoraires de commissaires aux comptes	3 839	3 517
Honoraires d'expertises	2 700	2 950
Honoraires de commercialisation	698 701	545 623
Honoraires autres	1 145	828
Frais d'actes et de contentieux		
Divers (dons, mécénat, ...)		
Autres charges externes	19 425	194 588
Impôts et taxes	952 165	10 967
CVAE / CFE		
Taxe foncière	626 390	10 967
Autres impôts locaux		
Taxe sur les bureaux et stationnement	325 775	
Dotations aux amortissements sur immobilisations	7 477 045	2 174 797
Dotations sur immobilisations corporelles	7 477 045	2 174 797
Dotations charges à répartir		
Dotations aux provisions sur immobilisations	35 505 725	
Dotations aux provisions sur actif circulant		
Dotations aux provisions sur risques et charges		
Autres charges d'exploitation	4	1
Total charges d'exploitation	46 646 462	3 445 012

6.2. Résultat financier

Chiffres en euros	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
PRODUITS FINANCIERS	2 050	
Produits financiers de participations		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 050	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES	4 618 205	
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	4 618 205	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
RESULTAT FINANCIER	-4 616 155	

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€ 2023
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	
Créances rattachées à des participations	
Prêt	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers CT	
Emprunts et dettes financières divers LT	104 263
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes et fournisseurs et comptes rattachés	512
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits de participation	
Autres produits financiers	
Charges financières	-2 314

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 2023	Exercice 2022
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 »)			
Autres engagements contractuels reçus à l'activité « loyers à percevoir »		21 687	23 996
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)			