

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MACON - 7106 - Documents comptables (B-S)
- Dépôt le 24/07/2024 - B2024/002933 - 2023 B 00386 - 953 082 393 - 71VEST



Bilan actif

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains	579 952		579 952
Constructions	2 494 034	10 620	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours	1 995 316		1 995 316
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations (mise en équivalence)			
Autres participations			
Créances rattachées aux participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 069 302	10 620	5 058 682
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances (3)			
Clients et comptes rattachés	1 809		1 809
Autres créances	456 178		456 178
Capital souscrit et appelé, non versé			
Divers			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	751 501		751 501
Charges constatées d'avance (3)	1 305		1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 210 793		1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 300		29 300
Primes de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion actif			
TOTAL GENERAL	6 309 395	10 620	6 298 775
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			



Bilan passif

31/12/2023

CAPITAUX PROPRES	
Capital	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport.	
Ecart de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-64 910
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES	
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
DETTES (1)	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 598
Dettes fiscales et sociales	6 060
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	145 263
Autres dettes	38 369
Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES	5 143 685
Ecarts de conversion passif	
TOTAL GENERAL	6 298 775

(1) Dont à plus d'un an (a)	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	994
(3) Dont emprunts participatifs	
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours	



Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	30 299		30 299
Chiffre d'affaires net	30 299		30 299
Production stockée			
Production immobilisée			60 816
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			29 300
Autres produits			
Total produits d'exploitation (I)			120 415
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variations de stock			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock			
Autres achats et charges externes (a)			124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			2 624
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			
Total charges d'exploitation (II)			137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-17 016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
De participation (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total produits financiers (V)			
Charges financières			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			47 894
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total charges financières (VI)			47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-47 894
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-64 910



Compte de résultat (suite)

31/12/2023

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges

Total produits exceptionnels (VII)

Charges exceptionnelles

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Total charges exceptionnelles (VIII)

RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)

Participation des salariés aux résultats (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

Total des produits (I+III+V+VII) 120 415

Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) 185 325

BENEFICE OU PERTE -64 910

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées



Bilan et Compte de Résultat par activités

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de Recherche & développement			
Concessions Brevets Droits similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains		579 952	579 952
Constructions		2 483 414	2 483 414
Installations techniques Outillage			
Autres immobilisations corporelles		1 995 316	1 995 316
Immobilisations en cours			
Avances & Acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Participations par Mise en Équivalence			
Autres participations			
Créances Rattachées à des participations			
Autres Titres immobilisés			
Prets			
Autres Immobilisations Financières			
ACTIF IMMOBILISE		5 058 682	5 058 682
STOCKS ET EN-COURS			
Stocks de Matières Premières			
Stocks d'en-cours de production de biens			
Stocks en-cours production de services			
Stocks de produits intermédiaires finis			
Stocks de Marchandises			
Avances acomptes versés s/commandes			
CREANCES			
Creances clients & comptes rattachés		1 809	1 809
Mandants			
Autres creances	8 704	447 473	456 178
Capital souscrit. appele non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	751 501		751 501
COMPTES DE REGULARISATION			
Charges constatées d'avance		1 305	1 305
ACTIF CIRCULANT	760 205	450 587	1 210 793
Charges à répartir s/plsrs exercices		29 300	29 300
Primes remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Comptes de liaison	1 448 857		1 448 857
TOTAL GENERAL	2 209 062	5 538 569	7 747 632



Bilan et Compte de Résultat par activités

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital social	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission de fusion d'apport			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-70 778	5 867	-64 910
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	1 149 223	5 867	1 155 090
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès étab crédit	994	3 856 005	3 856 999
Emprunt & dettes fin divers	1 006 620	35 777	1 042 397
Avances & acomptes reçus			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	52 220	2 378	54 598
Dettes fiscales & sociales		6 060	6 060
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immob & cptes rattaches		145 263	145 263
Mandants			
Autres Dettes	5	38 363	38 369
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
DETTES	1 059 840	4 083 845	5 143 685
Ecart de conversion passif			
Comptes de liaison		1 448 857	1 448 857
TOTAL GENERAL	2 209 062	5 538 569	7 747 632



Bilan et Compte de Résultat par activités

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			
Productions vendues de biens et services		30 299	30 299
CHIFFRES D'AFFAIRES		30 299	30 299
Production stockée			
Production immobilisée		60 816	60 816
Subventions d'exploitation			
Reprises amortiss. provis. transf. charges		29 300	29 300
Autres produits			
PRODUITS EXPLOITATION		120 415	120 415
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats matières premières, approvision			
Variation des stocks [mat. premières]			
Autres achats & charges externes	44 157	80 029	124 187
Impôts, taxes & versements assimilés		2 624	2 624
Salaires & traitements			
Charges sociales			
Dotations amortissement s/immobilisations		10 620	10 620
Dotations aux provisions s/immobilisations			
Dotations aux provisions s/actif circulant			
Dotations provisions risques & charges			
Autres charges			
CHARGES EXPLOITATION	44 157	93 273	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION	-44 157	27 141	-17 016
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises s/provisions, transferts charges			
Différences positives de change			
Produits nets cessions valeurs mob placements			
PRODUITS FINANCIERS			
Dotations financières amortis. provisions			
Intérêts & charges assimilées	26 620	21 274	47 894
Différences négatives de change			
Charges nettes cessions valeurs mob placement			
CHARGES FINANCIERES	26 620	21 274	47 894
RESULTAT FINANCIER	-26 620	-21 274	-47 894
RESULTAT COURANT AVANT IS	-70 778	5 867	-64 910

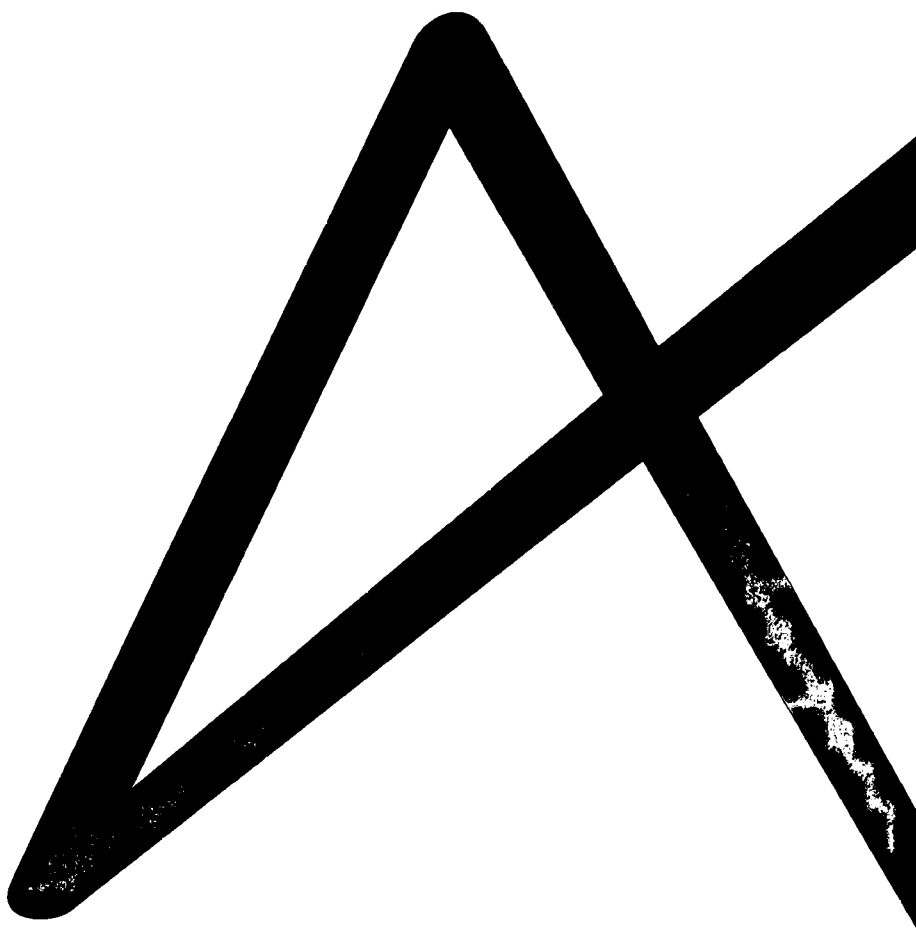


Bilan et Compte de Résultat par activités

Compte de résultat (suite)

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Produits exceptionnels s/ope gestion			
Produits exceptionnels S/opé en capital			
Reprises provisions & transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles s/opé gestion			
Charges exceptionnelles s/opé en capital			
Dotations exceptionnelles amortiss. provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation et intéressement des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL PRODUITS		120 415	120 415
TOTAL CHARGES	70 778	114 548	185 325
RESULTAT NET	-70 778	5 867	-64 910

Annexe





Annexe

Désignation de la société : SAS 71VEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 6 282 525 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 64 910 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 7 mois, recouvrant la période du 25/05/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe



Règles et méthodes comptables

1. Présentation sommaire de la société et faits significatifs

La SAS71VEST est une Société Anonyme Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature ;
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SPL MACONNAIS VAL DE SAONE est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ;
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits bien immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux



Règles et méthodes comptables

2. Règles et méthodes comptables

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

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

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

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2020-05 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les charges financières relatives à la période de construction de l'opération du KWARTZ ont été immobilisées par l'intermédiaire d'un compte de production immobilisée (11k€ en 2023 - produits d'exploitation). Elles trouvent leur contrepartie en charges financières pour le même montant.

2.2 Frais d'émission d'emprunts

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les frais d'émission d'emprunt peuvent, au choix de l'entreprise, être maintenus en charges pour la totalité de l'exercice où ils sont exposés ou répartis sur la durée de l'emprunt. La société a retenu cette seconde méthode.

Le montant comptabilisé en charges à répartir en 2023 concernant l'opération, du KWARTZ est de 29.3k€. L'étalement débutera au même moment que l'amortissement de l'emprunt.

2.3 Créances

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

2.4 Autres Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 3 600 € au titre du contrôle légal des comptes.



Règles et méthodes comptables

2.5 Conséquences du contexte géopolitique et économique

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Methodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'événement sur l'exercice :

Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

3. Faits marquants de l'exercice

L'exercice 2023 est le premier exercice de la SAS71VEST. Au cours de cet exercice, plusieurs opérations ont été lancées.

3.1 Le Kwartz

Cette opération concerne l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier auprès de la SCCV Le Kwartz. Les appels de fonds 2023 sont inscrits en immobilisations en cours. La mise en service est prévue pour le deuxième trimestre 2024.

3.2 Le Faïencerie

Cette opération a été apportée en nature par la SEMA pour une valeur nette de 170K€, comprenant 600K€ d'actif correspondant à un ensemble immobilier, et 430K€ de dettes.

L'ensemble immobilier a été décomposé et amorti de la même façon que sur la SEMA avant le transfert :

- Terrain
- Gros œuvre : 40 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 20 ans



Règles et méthodes comptables

3.3 La Fnac et Normal

Ces deux opérations concernent un même ensemble immobilier acquis auprès de la SEMA le 21/12/2023. Il est décomposé et amorti de la façon suivante :

- Terrain
- Gros œuvre : 90 ans
- Façades : 10 ans
- Installations générales et techniques : 15 ans
- Agencements intérieurs : 15 ans

Les deux cellules commerciales font l'objet d'une opération distincte et sont mises en location.

Une franchise de loyer a été accordée à NORMAL jusqu'en avril 2024.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains		579 952		579 952
- Constructions sur sol propre		2 494 034		2 494 034
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		1 995 316		1 995 316
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles		5 069 302		5 069 302
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE		5 069 302		5 069 302



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre		10 620		10 620
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles		10 620		10 620
ACTIF IMMOBILISE		10 620		10 620



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 459 291 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 809	1 809	
Autres	456 178	456 178	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 305	1 305	
Total	459 291	459 291	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 220 000,00 euros décomposé en 12 200 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice		
Titres émis pendant l'exercice	12 200	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	12 200	100,00

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 5 143 685 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
à 1 an au maximum à l'origine	994	994		
à plus de 1 an à l'origine	3 856 005	146 747	779 818	2 929 440
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	35 777	35 777		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 598	54 598		
Dettes fiscales et sociales	6 060	6 060		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	145 263	145 263		
Autres dettes (**)	1 044 989	1 044 989		
Produits constatés d'avance				
Total	5 143 685	1 434 427	779 818	2 929 440
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 856 005			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	1 006 620			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	16 364
Emprunts - Intérêts courus	9 777
Associés - Intérêts courus sur compte courant	26 620
Total	52 761

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 305		
Total	1 305		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité		31/12/2023
Loyers		30 299
TOTAL		30 299



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

Montant en
euros

Effets escomptés non échus

Avals et cautions

Engagements en matière de pensions

Engagements de crédit-bail mobilier

Engagements de crédit-bail immobilier

Hypotheque conventionnelle immobilière pret Caisse d'Epargne - Le Kwartz

1 728 000

Autres engagements donnés

1 728 000

Total

1 728 000

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles



Autres informations

Engagements reçus

Montant en
euros

Plafonds des découverts autorisés

<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac</i>	458 002
<i>Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal</i>	407 000
Avals et cautions	865 002

Autres engagements reçus

Total	865 002
--------------	----------------

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles



KPMG SA
Tour EQHO|2 Avenue
Gambetta|CS 60055|92066 Paris
La Défense Cedex

71VEST SAS

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées**

**Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2023**

**71VEST SAS
16 rue Lamartine - 71000 MACON**

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO|2 Avenue
Gambetta|CS 60055|92066 Paris
La Défense Cedex

71VEST SAS

16 rue Lamartine - 71000 MACON

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Décision collective des associés relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2023

À la collectivité des associés de la société 71VEST SAS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 15 des statuts, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par la collectivité des associés.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE LA COLLECTIVITE DES ASSOCIES

Conventions autorisées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de la collectivité des associés, en application des dispositions de l'article L. 227-10 du code de commerce.

Dijon, le 19 juin 2024

KPMG SA

Samuel Brunneval

Signature numérique de Samuel
Brunneval

Date : 2024.06.19 09:39:20 +02'00'

Samuel Brunneval

Associé

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 487 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



Procès-verbal de décision des actionnaires en date du 25 juin 2024

Société par Actions Simplifiée au capital de 1 220 000 €

Siège social : « 16, Rue Lamartine 71000 MACON »

RCS MACON : 953 082 393

L'an deux mille vingt-quatre et le vingt-cinq juin à neuf heures quarante-cinq minutes, les actionnaires fondateurs de la SAS 71-VEST' se sont réunis, à l'initiative de Madame Isabelle GAULIN, Directrice Générale de la SEMA 71, Présidente de la société 71VEST', à la suite d'une convocation transmise par mail en date du 20 juin 2024.

Associés :

- SEMA MÂCONNAIS VAL DE SAONE BOURGOGNE DU SUD (SEMA71) : 7 200 actions

Représentée par **Mme Isabelle GAULIN**, Directrice Générale

- CAISSE DES DEPÔTS ET CONSIGNATIONS

5 000 actions

Représentée par **M. Cédric AYMONIER**, mandaté par M. Mathieu AUFAUVRE,
Directeur Régional de la Banque des territoires en date du 03 mai 2023

Soit : 12 200 Actions

Autres présents :

Gérard COLON Président de la SEMA71

Dominique DEYNOUX Vice-président de la SEMA

Ordre du jour :

1. Rapport annuel
2. Arrêté des comptes 2023
3. Questions diverses

La Présidente invite les actionnaires à s'exprimer. Au terme des discussions, la Présidente met au vote les résolutions correspondantes :

PREMIERE RESOLUTION : Rapport annuel et arrêté des comptes 2023 :

Isabelle GAULIN, en sa qualité de Directrice Générale de la SEMA 71, présidente de la société présente l'activité 2023, depuis mai, date de la création de la société, et les comptes correspondants, arrêtés à la date du 31 décembre 2023.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se traduisent par un résultat net de – 64 910 €, soit :

- Un chiffre d'affaires de 30 299 €
- un résultat de produits d'exploitation de 120 415 €
- un résultat de charges d'exploitation de 137 431 €
- un résultat financier de - 47 894 €

Il est précisé que la rémunération des comptes courants est comprise dans ce résultat et recapitalisée, comme prévu dans la convention.

Ce résultat est, bien que négatif, conforme à ce type de montage de foncière qui se traduit par un résultat déficitaire au minimum les 3 premières années.

Il conviendra d'échanger avec le comptable sur l'éventuelle provision des pertes pour les années à venir.

DEUXIEME RESOLUTION : Approbation du rapport du commissaire aux comptes :

L'assemblée, après avoir entendu le rapport spécial du commissaire aux comptes établi en conformité avec le code de commerce, approuve et ratifie le dit rapport, à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION : Quitus :

L'Assemblée Générale, à l'unanimité, donne aux administrateurs et Commissaire aux comptes quitus entier et sans réserve de leur mandat pour ledit exercice.

Questions diverses :

/

La séance est levée à 10h00

Signature des représentants des associés

SEMA 71

Isabelle GAULIN



CDC

Cédric AYMONIER





Assemblée Générale en date du 14 mai 2024

ORDRE DU JOUR

1. Rapport annuel
2. Arrêté des comptes 2023
3. Perspectives 2024 et mise à jour du modèle économique
4. Questions diverses

1 – Rapport annuel :

La SAS 71VEST' a été créée le 25 mai 2023 à l'initiative de la SEMA71 et la Caisse des Dépôts et Consignations. Son siège social et ses bureaux sont situés à MACON – 16, Rue Lamartine.

❖ 1-1 – Capital Social :

Le capital social est fixé à 1 220 000 €, soit 12 220 actions d'une valeur nominale de 100 € chacune. Le capital social a été appelé en totalité à sa création.

❖ 1-2 – Actionnariat :

La répartition actuelle du capital social est la suivante :

ASSOCIES		NOMBRE D' ACTIONS	VALEUR NOMINALE	Valeur En €	%
Actionnaire	Représenté par				
SEMA 71	Isabelle GAULIN, Directrice Générale Selon délibération du Conseil d'administration du 31/01/2023	7 200	100 €	720.000 €	59.02 %
CDC	M. Cédric AYMONIER, mandaté par M. Mathieu AUFAUVRE, Directeur Régional de la Banque des territoires en date du 03 mai 2023	5 000	100 €	500.000 €	40.98 %
TOTAL		12 200	100 €	1.220.000 €	100 %

❖ 1-3 – Apports en nature :

En 2023, les actionnaires ont apporté à la société les avances en compte courant ci-dessous :

Actionnaires	Apport en compte courant	%
SEMA 71	480 000 €	48.98 %
CDC	500 000 €	51.02 %
TOTAL	980 000 €	100 %

❖ 1-4 – Réunions :

1-4-1 – Assemblées générales :

En 2023, l'Assemblée Générale a délibéré à 4 reprises :

- **Le 25 mai 2023** : pour sa constitution et pour prendre acte de l'avis du comité d'engagement pour les choix d'investissement
- **Le 27 octobre 2023** : pour la validation de l'offre de prêt pour l'acquisition des locaux de l'immeuble le Kwartz
- **Le 14 novembre 2023** : pour l'autorisation de signature du Bail pour le local du RDC l'immeuble le Kwartz
- **Le 5 décembre 2023** : pour :
 - * Validation des comptes de l'année 2023
 - * Point d'activité 2024
 - * Evolution de la société
 - * Questions diverses

1-4-2 – Comité d'engagement :

En 2023, Le comité d'engagement s'est réuni à 2 reprises :

- **Le 12 mai 2023** : afin de rendre un avis sur les acquisitions suivantes :
 - Local dit de la Banque de France
 - Programme Ilot Laguiche
 - Programme le Kwartz
- **Le 05 décembre 2023** : pour examiner les dossiers correspondant à la phase 1Bis du modèle économique

❖ **1-5 – Personnel :**

La Société, nouvellement créée, n'a pas de personnel mais a signé une convention de gestion avec la SEMA 71.

❖ **1-6 – Patrimoine :**

La société depuis sa création est propriétaire de plusieurs biens :

- **Un local dans l'immeuble de la Faïencerie** : Rue du 28 juin 1944 à MACON : ce local a été apporté en nature par la SEMA, pour un montant de 170 000 € avec reprise de l'emprunt en cours, le bien est valorisé à 600 000 €. Ce local est loué à la Banque de France par un bail commercial de 10 ans courant jusqu'au 30 juin 2029.
- **Deux locaux dans le programme dit de « l'ilot Laguiche » à MACON**, le 21 décembre 2023, pour un montant de 2 420 100 € :
 - Au 5, Passage des frères Goncourt, d'une superficie de 519 m² : ce local est loué à la société NORMAL FRANCE par un bail commercial de 9 ans, courant jusqu'au 18 juillet 2032.
 - Au 11, Rue Ph. Laguiche et 5, Passage des frères Goncourt, d'une superficie de 519 m², ce local est loué à la société MASYLOISIRS et est exploité par l'enseigne FNAC par un bail commercial de 10 ans, dont tranche une ferme de 6 ans, courant jusqu'au 21 mai 2033.
- **6 plateaux et 8 places de stationnement dans le programme dit « Le Kwartz » à MACON**, en VEFA, le 21 décembre 2023, pour un montant de 2 901 750 € :
 - RDC, d'une superficie de 96 m², ce local est loué en BEFA à la société SUPPLAY par un bail commercial de 9 ans, à compter de la livraison.
 - Au 1^{er} étage, un plateau d'une superficie de 116 m²,
 - Au 4^{ème} étage, 4 plateaux d'une superficie de 644 dont 258 m² (2 plateaux) seront loués à la SEMA pour y implanter son siège social.

2 – Présentation des comptes 2023 :

Voir bilan en annexe.

Celui-ci fait ressortir un résultat déficitaire de 64 910 €.

3 – Perspectives :

Il est fait présentation du modèle économique mis à jour

4 – Questions diverses :



B 2933

Dépôt au Greffe le :
24 JUIL. 2024
TRIBUNAL de COMMERCE
de MÂCON



Bilan actif

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net 31/12/2023
Capital souscrit non appelé			
ACTIF IMMOBILISE			
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement			
Frais de recherche et de développement			
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val. similaires			
Fonds commercial (1)			
Autres immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			
Terrains	579 952		579 952
Constructions	2 494 034	10 620	2 483 414
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Autres immobilisations corporelles			
Immobilisations corporelles en cours	1 995 316		1 995 316
Avances et acomptes			
Immobilisations financières (2)			
Participations (mise en équivalence)			
Autres participations			
Créances rattachées aux participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	5 069 302	10 620	5 058 682
ACTIF CIRCULANT			
Stocks et en-cours			
Matières premières et autres approvisionnements			
En-cours de production (biens et services)			
Produits intermédiaires et finis			
Marchandises			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances (3)			
Clients et comptes rattachés	1 809		1 809
Autres créances	456 178		456 178
Capital souscrit et appelé, non versé			
Divers			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	751 501		751 501
Charges constatées d'avance (3)	1 305		1 305
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 210 793		1 210 793
Frais d'émission d'emprunt à étaler	29 300		29 300
Primes de remboursement des obligations			
Ecarts de conversion actif			
TOTAL GENERAL	6 309 395	10 620	6 298 775
(1) Dont droit au bail			
(2) Dont à moins d'un an (brut)			
(3) Dont à plus d'un an (brut)			



Bilan passif

31/12/2023

CAPITAUX PROPRES	
Capital	1 220 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	
Ecart de réévaluation	
Réserve légale	
Réserves statutaires ou contractuelles	
Réserves réglementées	
Autres réserves	
Report à nouveau	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-64 910
Subventions d'investissement	
Provisions réglementées	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1 155 090
AUTRES FONDS PROPRES	
Produits des émissions de titres participatifs	
Avances conditionnées	
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
Provisions pour risques	
Provisions pour charges	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	
DETTES (1)	
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	3 856 999
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 042 397
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 598
Dettes fiscales et sociales	6 060
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	145 263
Autres dettes	38 369
Produits constatés d'avance	
TOTAL DETTES	5 143 685
Ecarts de conversion passif	
TOTAL GENERAL	6 298 775
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 709 258
(1) Dont à moins d'un an (a)	1 434 427
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	994
(3) Dont emprunts participatifs	
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours	



Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2023
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue (biens)			
Production vendue (services)	30 299		30 299
Chiffre d'affaires net	30 299		30 299
Production stockée			
Production immobilisée			60 816
Subventions d'exploitation			
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			29 300
Autres produits			
Total produits d'exploitation (I)			120 415
Charges d'exploitation (2)			
Achats de marchandises			
Variations de stock			
Achats de matières premières et autres approvisionnements			
Variations de stock			
Autres achats et charges externes (a)			124 187
Impôts, taxes et versements assimilés			2 624
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations :			
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			10 620
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			
Total charges d'exploitation (II)			137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-17 016
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			
Produits financiers			
De participation (3)			
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)			
Autres intérêts et produits assimilés (3)			
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total produits financiers (V)			
Charges financières			
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions			
Intérêts et charges assimilées (4)			47 894
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
Total charges financières (VI)			47 894
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-47 894
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-64 910

Compte de résultat (suite)

31/12/2023

Produits exceptionnels

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges

Total produits exceptionnels (VII)

Charges exceptionnelles

Sur opérations de gestion

Sur opérations en capital

Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions

Total charges exceptionnelles (VIII)

RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)

Participation des salariés aux résultats (IX)

Impôts sur les bénéfices (X)

Total des produits (I+III+V+VII)

120 415

Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)

185 325

BENEFICE OU PERTE

-64 910

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier

- Redevances de crédit-bail immobilier

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

(3) Dont produits concernant les entités liées

(4) Dont intérêts concernant les entités liées



Bilan et Compte de Résultat par activités

Bilan actif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital souscrit non appelé			
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement			
Frais de Recherche & développement			
Concessions Brevets Droits similaires			
Fonds commercial			
Autres immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains		579 952	579 952
Constructions		2 483 414	2 483 414
Installations techniques Outillage			
Autres immobilisations corporelles		1 995 316	1 995 316
Immobilisations en cours			
Avances & Acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Participations par Mise en Équivalence			
Autres participations			
Créances Rattachées à des participations			
Autres Titres immobilisés			
Prets			
Autres Immobilisations Financieres			
ACTIF IMMOBILISE		5 058 682	5 058 682
STOCKS ET EN-COURS			
Stocks de Matières Premieres			
Stocks d'en-cours de production de biens			
Stocks en-cours production de services			
Stocks de produits intermédiaires finis			
Stocks de Marchandises			
Avances acomptes versés s commandes			
CREANCES			
Creances clients & comptes rattachés		1 809	1 809
Mandants			
Autres creances	8 704	447 473	456 178
Capital souscrit appelé non versé			
DIVERS			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	751 501		751 501
COMPTES DE REGULARISATION			
Charges constatées d'avance		1 305	1 305
ACTIF CIRCULANT	760 205	450 587	1 210 793
Charges à répartir s plrs exercices		29 300	29 300
Primes remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Comptes de liaison	1 448 857		1 448 857
TOTAL GENERAL	2 209 062	5 538 569	7 747 632



Bilan et Compte de Résultat par activités

Bilan passif

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Capital social	1 220 000		1 220 000
Primes d'émission, de fusion d'apport			
Ecart de réévaluation			
Réserve légale			
Réserves statutaires & contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau			
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-70 778	5 867	-64 910
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES	1 149 223	5 867	1 155 090
Produits des émissions de titres participatifs			
Apport du concédant			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts & dettes auprès étab. crédit	994	3 856 005	3 856 999
Emprunt & dettes fin. divers	1 006 620	35 777	1 042 397
Avances & acomptes reçus			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs & cptes rattachés	52 220	2 378	54 598
Dettes fiscales & sociales		6 060	6 060
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immob. & cptes rattachés		145 263	145 263
Mandants			
Autres Dettes	5	38 363	38 369
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance			
DETTES	1 059 840	4 083 845	5 143 685
Ecart de conversion passif			
Comptes de liaison		1 448 857	1 448 857
TOTAL GENERAL	2 209 062	5 538 569	7 747 632



Bilan et Compte de Résultat par activités

Compte de résultat

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Ventes de marchandises			
Productions vendues de biens et services		30 299	30 299
CHIFFRES D'AFFAIRES		30 299	30 299
Production stockée			
Production immobilisée		60 816	60 816
Subventions d'exploitation			
Reprises amortiss. provis. transf. charges		29 300	29 300
Autres produits			
PRODUITS EXPLOITATION		120 415	120 415
Achats de marchandises			
Variation de stocks de marchandises			
Achats matières premières, approvision.			
Variation des stocks (mat. premières)			
Autres achats & charges externes	44 157	80 029	124 187
Impôts, taxes & versements assimilés		2 624	2 624
Salaires & traitements			
Charges sociales			
Dotations amortissement s/immobilisations		10 620	10 620
Dotations aux provisions s/immobilisations			
Dotations aux provisions s/actif circulant			
Dotations provisions risques & charges			
Autres charges			
CHARGES EXPLOITATION	44 157	93 273	137 431
RESULTAT D'EXPLOITATION	-44 157	27 141	-17 016
OPERATIONS EN COMMUN			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation			
Produits autres valeurs mobilières			
Autres intérêts & produits assimilés			
Reprises s/provisions, transferts charges			
Différences positives de change			
Produits nets cessions valeurs mob. placements			
PRODUITS FINANCIERS			
Dotations financières amortiss. provisions			
Intérêts & charges assimilées	26 620	21 274	47 894
Différences négatives de change			
Charges nettes cessions valeurs mob. placement			
CHARGES FINANCIÈRES	26 620	21 274	47 894
RESULTAT FINANCIER	-26 620	-21 274	-47 894
RESULTAT COURANT AVANT IS	-70 778	5 867	-64 910

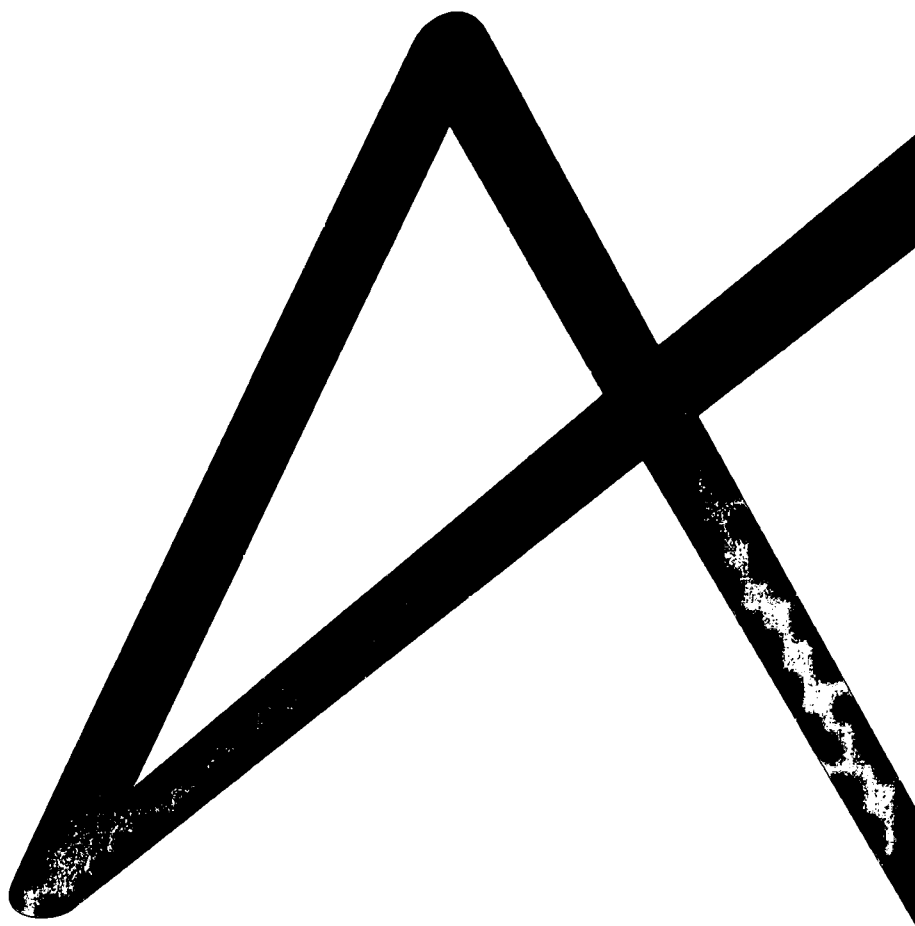


Bilan et Compte de Résultat par activités

Compte de résultat (suite)

	Fonctionnement	Opérations patrimoniales	Total Net
Produits exceptionnels s/ope.gestion			
Produits exceptionnels S/opé. en capital			
Reprises provisions & transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Charges exceptionnelles s/opé gestion			
Charges exceptionnelles s/opé en capital			
Dotations exceptionnelles amortiss. provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
RESULTAT EXCEPTIONNEL			
Participation et intéressement des salariés			
Impôts sur les bénéfices			
TOTAL PRODUITS		120 415	120 415
TOTAL CHARGES	70 778	114 548	185 325
RESULTAT NET	-70 778	5 867	-64 910

Annexe





Annexe

Désignation de la société : SAS 71VEST

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 6 282 525 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant une perte de 64 910 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 7 mois, recouvrant la période du 25/05/2023 au 31/12/2023.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe



Règles et méthodes comptables

1. Présentation sommaire de la société et faits significatifs

La SAS71VEST est une Société Anonyme Simplifiée qui a été créée le 25 mai 2023.

Le siège social et les bureaux sont situés 16, rue Lamartine à Mâcon.

Le capital social est de 1 220 000€ et se décompose de la façon suivante :

- SEMA Mâconnais Val de Saône Bourgogne du Sud : 7200 parts d'une valeur de 720 000 € apporté de la manière suivante :
 - 550 000€ d'apport en numéraire ;
 - 170 000€ d'apport en nature ;
- Caisse des Dépôts et Consignations : 5000 parts, soit 500 000€ d'apport en numéraire

L'objet social de la SPL MACONNAIS VAL DE SAONE est défini par l'article 2 de ses statuts, dont un extrait ci-dessous :

Dynamiser et revitaliser l'activité économique et commerciale par :

- L'étude et la sélection de tous biens immobilier bâtis ou non bâtis, à usage de commerces, locaux d'activité, activité économique, industriels et de logements à titre accessoire ,
- L'acquisition par tous moyens, la construction/la réhabilitation/la rénovation en vue de leur exploitation par voie de location et de leur gestion desdits bien immobiliers ;
- Toute opération de désinvestissement portant sur lesdits biens immobiliers s'inscrivant dans une logique de gestion patrimoniale ;
- La prise de participation par tous moyens dans les sociétés civiles ou commerciales existantes ou à créer ayant un objet social se rattachant à des activités immobilières similaires à l'objet principal immobilier de la société, ainsi que la gestion par tous moyens de ces participations par voie de cession, d'échange, d'apports ou autres ;
- La conclusion de toute convention de financement pour les besoins de la réalisation de l'objet social, et notamment la conclusion de tout emprunt bancaire et de toutes conventions d'avances en compte-courant, l'octroi de toute garantie ou sureté devant être consenties pour l'obtention de ces financements ainsi que la conclusion de toute convention de couverture de taux



Règles et méthodes comptables

2. Règles et méthodes comptables

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

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

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

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2020-05 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Les charges financières relatives à la période de construction de l'opération du KWARTZ ont été immobilisées par l'intermédiaire d'un compte de production immobilisée (11k€ en 2023 - produits d'exploitation). Elles trouvent leur contrepartie en charges financières pour le même montant.

2.2 Frais d'émission d'emprunts

Conformément à la réglementation comptable en vigueur, les frais d'émission d'emprunt peuvent, au choix de l'entreprise, être maintenus en charges pour la totalité de l'exercice où ils sont exposés ou répartis sur la durée de l'emprunt. La société a retenu cette seconde méthode.

Le montant comptabilisé en charges à répartir en 2023 concernant l'opération, du KWARTZ est de 29.3k€. L'étalement débutera au même moment que l'amortissement de l'emprunt.

2.3 Créances

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

2.4 Autres Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 3 600 € au titre du contrôle légal des comptes.



Règles et méthodes comptables

2.5 Conséquences du contexte géopolitique et économique

Les contextes géopolitique et économique sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'événement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'événement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées.

Effets ponctuels de l'événement sur l'exercice :

Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

3. Faits marquants de l'exercice

L'exercice 2023 est le premier exercice de la SAS71VEST. Au cours de cet exercice, plusieurs opérations ont été lancées.

3.1 Le Kwartz

Cette opération concerne l'acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier auprès de la SCCV Le Kwartz. Les appels de fonds 2023 sont inscrits en immobilisations en cours. La mise en service est prévue pour le deuxième trimestre 2024.

3.2 Le Faïencerie

Cette opération a été apportée en nature par la SEMA pour une valeur nette de 170K€, comprenant 600K€ d'actif correspondant à un ensemble immobilier, et 430K€ de dettes.

L'ensemble immobilier a été décomposé et amorti de la même façon que sur la SEMA avant le transfert :

- Terrain
- Gros œuvre : 40 ans
- Menuiseries : 20 ans
- Ascenseur et escalier : 20 ans



Règles et méthodes comptables

3.3 La Fnac et Normal

Ces deux opérations concernent un même ensemble immobilier acquis auprès de la SEMA le 21/12/2023. Il est décomposé et amorti de la façon suivante :

- Terrain
- Gros œuvre : 90 ans
- Façades : 10 ans
- Installations générales et techniques : 15 ans
- Agencements intérieurs : 15 ans

Les deux cellules commerciales font l'objet d'une opération distincte et sont mises en location.

Une franchise de loyer a été accordée à NORMAL jusqu'en avril 2024.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains		579 952		579 952
- Constructions sur sol propre		2 494 034		2 494 034
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours		1 995 316		1 995 316
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles		5 069 302		5 069 302
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières				
Immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISE		5 069 302		5 069 302



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre		10 620		10 620
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles		10 620		10 620
ACTIF IMMOBILISE		10 620		10 620



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 459 291 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres			
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 809	1 809	
Autres	456 178	456 178	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	1 305	1 305	
Total	459 291	459 291	
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 220 000,00 euros décomposé en 12 200 titres d'une valeur nominale de 100,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice		
Titres émis pendant l'exercice	12 200	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	12 200	100,00

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 5 143 685 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	994	994		
- à plus de 1 an à l'origine	3 856 005	146 747	779 818	2 929 440
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	35 777	35 777		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	54 598	54 598		
Dettes fiscales et sociales	6 060	6 060		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	145 263	145 263		
Autres dettes (**)	1 044 989	1 044 989		
Produits constatés d'avance				
Total	5 143 685	1 434 427	779 818	2 929 440
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 856 005			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	1 006 620			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs - Factures non parvenues	16 364
Emprunts - Intérêts courus	9 777
Associés - Intérêts courus sur compte courant	26 620
Total	52 761

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatées d'avance	1 305		
Total	1 305		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2023
Loyers	30 299
TOTAL	30 299



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

Montant en
euros

Effets escomptés non échus

Avals et cautions

Engagements en matière de pensions

Engagements de crédit-bail mobilier

Engagements de crédit-bail immobilier

Hyothèque conventionnelle immobilière pret Caisse d'Epargne - Le Kwartz

1 728 000

Autres engagements donnés

1 728 000

Total

1 728 000

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles



Autres informations

Engagements reçus

Montant en
euros

Plafonds des découverts autorisés

Caution Ville de Mâcon 50% prêt La Banque Postale - La Fnac

458 002

Caution Ville de Mâcon 50% prêt Caisse d'Epargne - Normal

407 000

Avals et cautions

865 002

Autres engagements reçus

Total

865 002

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

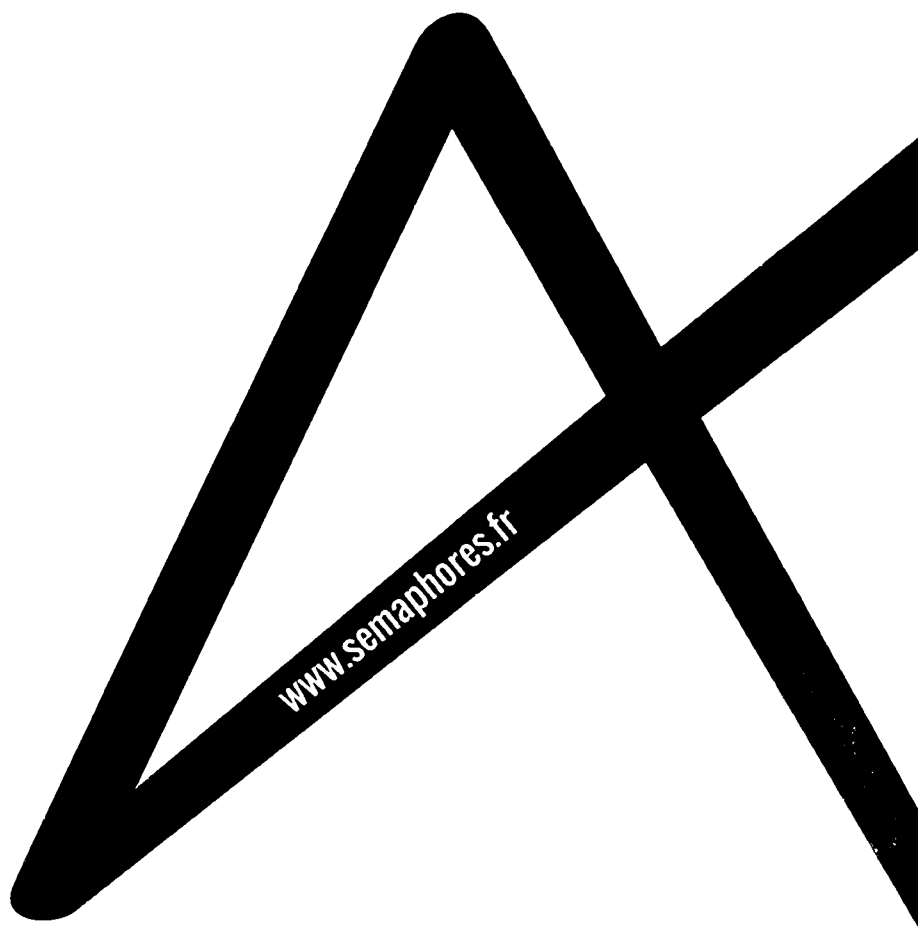
Engagements assortis de suretés réelles

ETATS FINANCIERS

Période du 25/05/2023 au 31/12/2023

SAS 71VEST

16 Rue LAMARTINE
71000 MACON



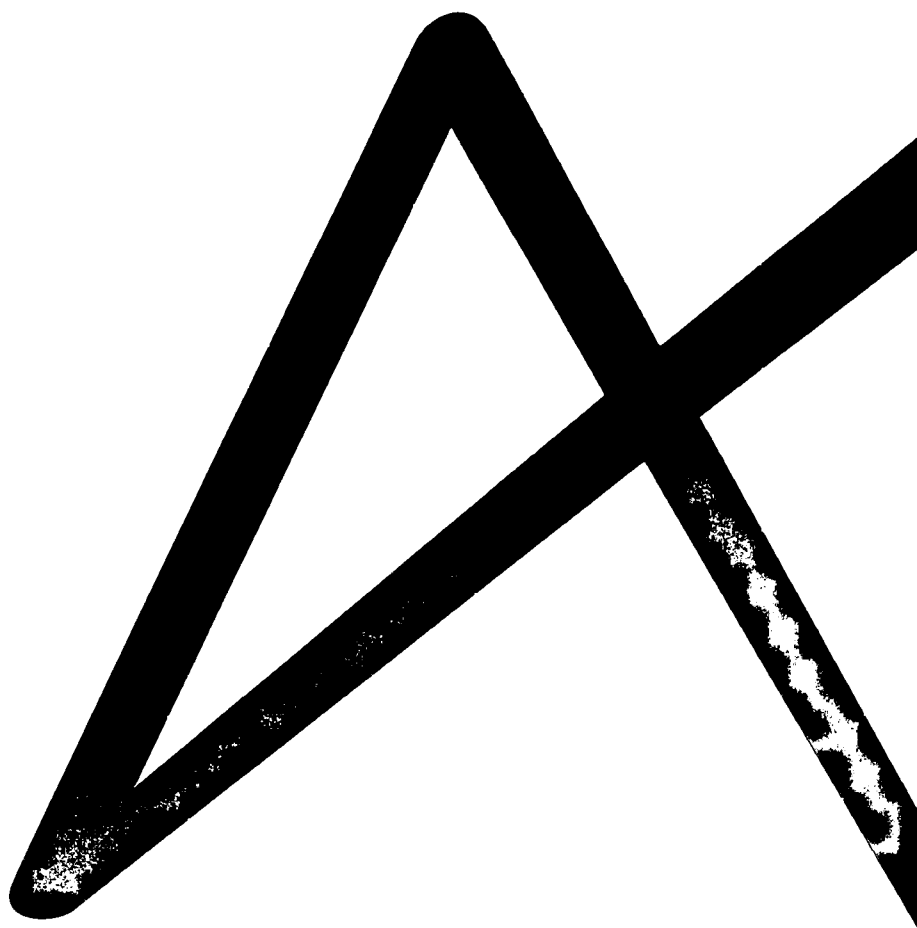


Sommaire

1. Etats de synthèse des comptes	1
Rapport de présentation des comptes	2
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Bilan et Compte de Résultat par activités	8
Annexe	12
<i>Annexe</i>	13
<i>Règles et méthodes comptables</i>	14
<i>Notes sur le bilan</i>	18
<i>Notes sur le compte de résultat</i>	23
<i>Autres informations</i>	24



Etats de synthèse des comptes



Rapport de présentation des comptes

COMPTE RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Dans le cadre de la mission de présentation des comptes annuels de la société SAS 71VEST relatifs à l'exercice du 25/05/2023 au 31/12/2023 et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 17/03/2023, nous avons effectué les diligences prévues par les normes de présentation définies par l'Ordre des Experts-Comptables.

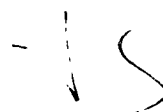
Ces comptes annuels sont joints au présent compte-rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	6 298 775
Chiffre d'affaires	30 299
Résultat net comptable (Perte)	-64 910

Ces comptes étant soumis au contrôle légal d'un commissaire aux comptes, ils ne donnent pas lieu à l'émission d'une attestation dans les termes prévus par nos normes professionnelles.

Le lecteur pourra se référer, pour obtenir une opinion sur ces comptes, au rapport émis par le commissaire aux comptes.

Fait à Lyon
Le 15/04/2024



Francois Jacques
Expert-Comptable



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

71VEST SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice du 25 mars 2023 au 31 décembre 2023

71VEST SAS

16 rue Lamartine - 71000 MACON

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 143008010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

71VEST SAS

16 rue Lamartine 71000 MACON

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice du 25 mars 2023 au 31 décembre 2023

À la collectivité des associés de la société 71VEST SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'article 27 des statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 71VEST SAS relatifs à l'exercice de 10 mois 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 25 mars 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 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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.

Dijon, le 19 juin 2024

KPMG SA

**Samuel
Brunneval**

Signature numérique
de Samuel Brunneval

Date : 2024.06.19
09:37:58 +02'00'

Samuel BRUNNEVAL

Associé

71VEST SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels
Exercice du 25 mai 2023 au 31 décembre 2023