

RCS : PARIS  
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2013 B 04113  
Numéro SIREN : 438 889 164  
Nom ou dénomination : SARL DU 25/27 QUAI FELIX FAURE

Ce dépôt a été enregistré le 27/03/2019 sous le numéro de dépôt 18610



20190186102018

DATE DEPOT : 27/03/2019

N° DE DEPOT : 18610

N° GESTION : 2013B04113

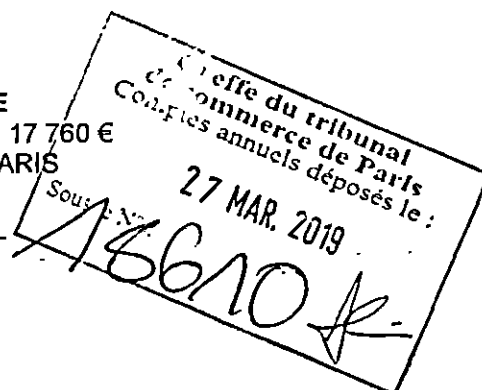
N° SIREN : 438889164

DENOMINATION : SARL DU 25/27 QUAI FELIX FAURE

ADRESSE : 30 avenue Kléber 75116 Paris

MILLESIME : 2018

**SARL DU 25/27 QUAI FELIX FAURE**  
Société à Responsabilité Limitée au capital de 17 760 €  
Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS  
438 889 164 R.C.S. PARIS



## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 18 FEVRIER 2019

### 1. Proposition d'affectation du résultat

Il est proposé d'affecter :

- le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2018 de	5 909 837,11 €
- diminuer de l'acompte sur dividende au titre de l'exercice 2018 de	- 4 850 000,00 €
	<hr/>
- soit un solde distribuable de	1 059 837,11 €
- en totalité au report à nouveau positif au 31 décembre 2018 de	- 110 702,81 €
	<hr/>
- qui, après imputation, s'élèvera à	1 170 539,92 €

### 2. Affectation votée

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2018 de 5 909 837,11 €, déduction faite de l'acompte sur dividende décidé par le Gérant en date du 19 décembre 2018 d'un montant de 4 850 000,00 €, soit un solde distribuable de 1 059 837,11 €, en totalité au compte « Report à nouveau », dont le montant s'élève au 31 décembre 2018 à 110 702,81 €, et qui après imputation est ainsi porté à 1 170 539,92 €.

L'Assemblée Générale, pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, prend acte que le montant des dividendes qui ont été mis en distribution par la société au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	2015	2016	2017
Dividende par part en €	-	-	-
Dividende global en €	579 546,00	646 023,00	659 811,00

*Cette résolution mise aux voix est adoptée à l'unanimité.*

**SARL DU 25/27 QUAI FELIX FAURE**

Société à Responsabilité Limitée au capital de 17 760 €

Siège social : 30 avenue Kléber, 75116 PARIS

438 889 164 R.C.S. PARIS

**DEPOT DES COMPTES ANNUELS**

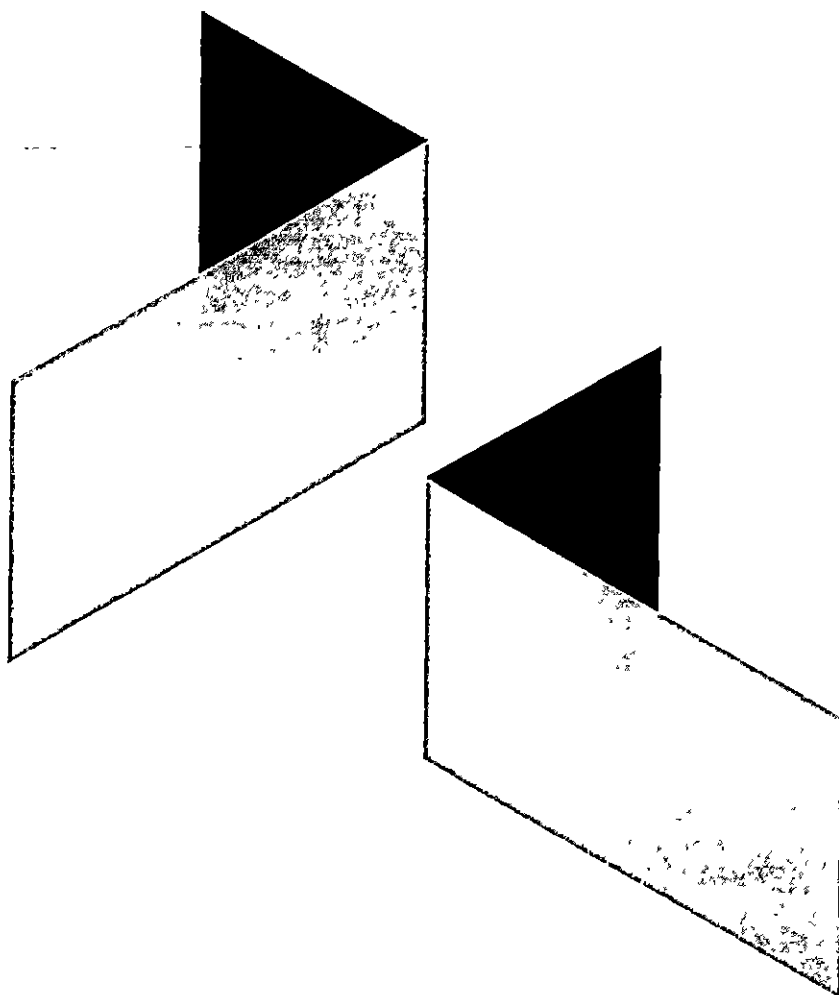
**EXERCICE 2018**



**CERTIFIÉ CONFORME**

**SARL du 25-27 QUAI FELIX FAURE**

**Comptes individuels au 31/12/2018**



# I. BILAN AU 31/12/2018

## A. Bilan actif

Rubriques (en €)	Montant brut	Amort. Prov.	Net 31/12/2018	Net 31/12/2017
Capital souscrit non appelé				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				1 147 717
Constructions				3 725 117
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				110 280
Avances et acomptes				
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				<b>4 983 114</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
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				
<b>CREANCES</b>				
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 536 881		1 536 881	326 961
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement (Donc actions propres) :				
Disponibilités (dont Instruments de trésorerie)	1 059		1 059	1 800
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Charges constatées d'avance				969
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 537 939</b>		<b>1 537 939</b>	<b>329 729</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 537 939</b>		<b>1 537 939</b>	<b>5 312 844</b>

## B. Bilan passif

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2018	Exercice 31/12/2017
Capital social ou individuel (dont versé : 17 760)	17 760	17 760
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence : )		88 187
Réserve légale	1 776	1 776
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. Fluct cours : )		
Autres réserves (dont achat œuvres orig. artistes : )	88 631	444
Report à nouveau	110 703	75 976
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>5 909 837</b>	<b>694 538</b>
Acompte sur dividende	-4 850 000	
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 278 707</b>	<b>878 681</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>DETTES FINANCIERES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers (dt empr. Partic : )		4 368 460
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	957	
Dettes fiscales et sociales	258 275	
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		
Produits constatés d'avance		65 702
<b>DETTES</b>	<b>259 232</b>	<b>4 434 162</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 537 939</b>	<b>5 312 844</b>

## II. COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2018

Rubriques (en €)	Exercice 31/12/2018			Exercice
	France	Exportation	Total	31/12/2017
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	1 240 973		1 240 973	1 266 210
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>1 240 973</b>		<b>1 240 973</b>	<b>1 266 210</b>
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dép., prov. (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits			1	2
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>1 240 974</b>	<b>1 266 211</b>
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			106 234	71 694
Impôts, taxes et versements assimilés			173 573	159 513
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation :				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			173 955	176 280
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			1	2
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>453 763</b>	<b>407 488</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>787 211</b>	<b>858 723</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>4 489</b>	<b>2 642</b>
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			4 489	2 642
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>118 640</b>	<b>168 108</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions				
Intérêts et charges assimilées			118 640	168 108
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-114 152</b>	<b>-165 466</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>673 060</b>	<b>693 257</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>10 065 702</b>	<b>1 281</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion				
Produits exceptionnels sur opérations en capital			10 065 702	1 281
Reprises sur provisions et transferts de charges				
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>4 828 925</b>	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion				
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			4 828 925	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>5 236 777</b>	<b>1 281</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise				
Impôts sur les bénéfices				
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>11 311 165</b>	<b>1 270 134</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>5 401 328</b>	<b>575 596</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>			<b>5 909 837</b>	<b>694 538</b>

# III. ANNEXE

<b>1. ACTIVITE DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE</b> .....	<b>6</b>
1.1. ACTIVITE DE LA SOCIETE .....	6
1.2. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	6
<b>2. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE.....</b>	<b>7</b>
<b>3. REGLES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>8</b>
3.1. IMMOBILISATIONS.....	8
3.1.1. Immobilisations corporelles .....	8
3.1.2. Dépréciation des immobilisations corporelles.....	9
3.1.3. Immobilisations financières.....	9
3.2. EVALUATION DES STOCKS .....	9
3.3. CREANCES .....	9
3.4. PROVISIONS REGLEMENTEES.....	9
3.5. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES.....	9
3.6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES FINANCIERES .....	9
3.7. EMPRUNTS, DETTES, INSTRUMENTS FINANCIERS .....	10
3.8. CHARGES A REPARTIR.....	10
3.9. CHIFFRE D'AFFAIRES.....	10
3.10. IMPOTS SUR LES BENEFICES.....	11
3.11. OPERATIONS A LONG TERME .....	11
<b>4. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN ACTIF.....</b>	<b>12</b>
4.1. IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES .....	12
4.1.1. Tableau des acquisitions et des cessions de l'exercice .....	12
4.1.2. Tableau des amortissements.....	13
4.1.3. Dépréciation des immobilisations..	13
4.2. IMMOBILISATIONS FINANCIERES .....	13
4.3. COMPTES DE STOCKS DE MARCHANDISES ET DE TRAVAUX EN COURS.....	13
4.3.1. Dépréciation des stocks et en-cours	13
4.4. CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES PAR ECHEANCE.....	14
4.4.1. Dépréciation des créances .....	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
<b>5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF .....</b>	<b>15</b>
5.1. CAPITAUX PROPRES.....	15
5.2. ETAT DES PROVISIONS .....	15
5.2.1. Provisions sur amortissements dérogatoires.....	15
5.2.2. Provisions pour risques.....	15
5.2.3. Provisions pour charges.....	16
5.3. ETAT DES DETTES PAR ECHEANCE .....	16
5.4. CHARGES A PAYER .....	16
5.5. INSTRUMENTS DE TRESORERIE .....	16
5.6. COMPTES DE REGULARISATION .....	17
5.6.1. Produits constatés d'avance.....	17
<b>6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT .....</b>	<b>18</b>
6.1. RESULTAT D'EXPLOITATION.....	18
6.1.1. Détail des produits d'exploitation..	18
6.1.2. Détail des charges d'exploitation...	19
6.2. RESULTAT FINANCIER .....	19
6.3. RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	20
6.4. IMPOTS SUR LES BENEFICES .....	20
<b>7. INFORMATIONS DIVERSES .....</b>	<b>21</b>
7.1. LISTE DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS .....	21
7.2. INFORMATIONS SUR LES POSTES AVEC LES ENTREPRISES LIEES .....	21
7.3. ENGAGEMENTS HORS BILAN DONNES .....	21
7.3.1. Les instruments financiers à terme de type swap.....	21
7.3.2. Les caps et floors .....	21
7.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN REÇUS .....	21

## **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 31/12/2018 . Le total du bilan avant répartition du résultat de l'exercice s'élève à 1 537 939 € et dégage un résultat de 5 909 837 €.

### **1.1. Activité de la société**

La société a pour objet l'acquisition, la détention, l'administration et la location des biens et droits immobiliers situés au 25-27 quai Félix Faure à Angers 49000.

### **1.2. Faits caractéristiques de l'exercice**

Les comptes de l'exercice ci-après couvrent la période du 01/01/2018 au 31/12/2018 soit une durée de 12 mois.

Les cessions d'actif de l'année seront détaillées dans le résultat exceptionnel.

### 3. REGLES ET METHODES COMPTABLES

SARL du 25-27 QUAI FELIX FAURE est consolidée dans le Groupe Covivio.

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

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

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

Les comptes consolidés sont disponibles à cette adresse.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.1. Immobilisations

##### 3.1.1. Immobilisations corporelles

Néant.

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.

<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>Durée d'amortissement</b>
Gros œuvre	57-60 ans
Façades, Menuiseries extérieures	24-30 ans
Installations générales et techniques	14-20 ans
Agencements	6 ans

### **3.1.2. Dépréciation des immobilisations corporelles**

Néant.

### **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 ou concernant un locataire sorti.
- 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.

## **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, SARL du 25-27 QUAI FELIX FAURE utilise uniquement des instruments dérivés simples, standards et liquides, disponibles sur les marchés à savoir : les Swaps, les Caps, les tunnels d'options (achat de Cap et vente de Floor) notamment à des fins de couverture dynamique du risque de taux, de façon globale, existant sur ses emprunts à taux fixes et les emprunts de certaines filiales.

Par conséquent, dans les comptes individuels de SARL du 25-27 QUAI FELIX FAURE, 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 soula payée ou reçue est amortie sur la durée de vie résiduelle de l'instrument de couverture résilié.
- En cas de remboursement par anticipation de la dette couverte, la couverture est déqualifiée et la juste-valeur à la date du remboursement de l'élément couvert est comptabilisée en compte de résultat.

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

- Leurs variations de juste valeur doivent être comptabilisées au bilan en contrepartie de comptes transitoires.
- Lorsque cette variation de juste valeur est négative, une provision pour moins-value latente est comptabilisée.

Sa première application est rétrospective et constitue donc un changement de méthode comptable, les impacts à l'ouverture de l'exercice, si il y a, ont été imputés au report à nouveau après effet de l'impôt.

### **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 prestations de service.

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 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<sup>ème</sup> 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 31/12/2017	Acquisitions et travaux	Virements de poste à poste et transferts	Cessions Mise au rebut	Au 31/12/2018
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisation incorporelles (dont mali)					
<b>Total 1 Incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains	1 147 717			1 147 717	
Constructions sur sol propre	5 660 949		129 913	5 790 862	
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)					
<b>Total 2 Corporelles</b>	<b>6 808 666</b>	<b>0</b>	<b>129 913</b>	<b>6 938 579</b>	<b>0</b>
Immobilisations corporelles en cours (1)	110 280	19 633	-129 913	0	0
<b>Total 3 Encours Corporelles</b>	<b>110 280</b>	<b>19 633</b>	<b>-129 913</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acomptes					
<b>TOTAL</b>	<b>6 918 946</b>	<b>19 633</b>	<b>0</b>	<b>6 938 579</b>	<b>0</b>

(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 31/12/2017	Dotations	Diminutions ou reprises	Au 31/12/2018
Frais d'établissement et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
<b>Total 1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Terrains				
Constructions	1 935 832	173 955	2 109 787	
Installations générales et agencements				
Installations techniques, matériels et outillages				
Matériel de transport				
Matériel de bureau informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
<b>Total 2</b>	<b>1 935 832</b>	<b>173 955</b>	<b>2 109 787</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 935 832</b>	<b>173 955</b>	<b>2 109 787</b>	<b>0</b>

#### 4.1.3. Dépréciation des immobilisations

Néant.

#### 4.2. Immobilisations financières

Néant.

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

Néant.

##### 4.3.1. Dépréciation des stocks et en-cours

Néant.

#### 4.4. Créances clients et comptes rattachés par échéance

Chiffres en euros	Montant Net 31/12/2018	A un an au plus	A plus d'un an	Montant Net 31/12/2017
Clients et comptes rattachés (1)				
Autres créances	1 536 881	1 536 881		326 961
Créances envers l'Etat	159	159		3 728
Comptes courants	1 536 721	1 536 721		323 232
Créances diverses (2)				
<b>TOTAL</b>	<b>1 536 881</b>	<b>1 536 881</b>	<b>0</b>	<b>326 961</b>

#### 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 1 058 €.

#### 4.7. Produits à recevoir

Néant.

#### 4.8. Charges constatées d'avance

Chiffres en euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Charges d'exploitation (1)		969
Charges financières (2)		
<b>TOTAL</b>		<b>969</b>

#### 4.9. Frais d'émission d'emprunt

Néant.

## 5. INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN PASSIF

### 5.1. Capitaux propres

Le capital social est composé de 1 776 000 parts sociales au nominal de 0.01 € soit un montant global de 17 760 €.

Chiffres en euros	Au 31/12/2017	Augmentations de l'exercice (hors AG)	Diminutions de l'exercice (hors AG)	Affectation du résultat	Au 31/12/2018
Capital	17 760				17 760
Prime d'émission					
Ecart de réévaluation	88 187				
Réserve légale	1 776				1 776
Autres réserves	444				88 631
Report à nouveau	75 976			34 727	-4 739 297
Affectation du résultat N-1 (1)	694 538			-694 538	0
Résultat	0	5 909 837			5 909 837
Acompte sur dividende			4 850 000		
Provisions réglementées					
<b>TOTAL</b>	<b>878 681</b>	<b>5 909 837</b>	<b>4 850 000</b>	<b>-659 811</b>	<b>1 278 707</b>

(1) Affectation des résultats de l'exercice 2017 :

Les comptes de l'exercice 2017 ont fait apparaître un résultat de 694 538 €. Selon la décision de l'AGO statuant sur les comptes, ce profit a été affecté comme suit :

- Distribution d'un dividende de 659 811 €
- Le solde en report à nouveau pour 34 727 €

Suite à la cession de l'immeuble, il a été décidé de verser un acompte sur dividende de 4 850 000 €.

### 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 31/12/2018	Moins d'1 an	1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Montant brut 31/12/2017
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)					4 368 460
Emprunts et dettes financières divers (2)					
Avances et Acomptes Fournisseurs et comptes rattachés	957	957			
Dettes fiscales et sociales	258 275	258 275			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Autres dettes (3)					
<b>TOTAL</b>	<b>259 232</b>	<b>259 232</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 368 460</b>

### 5.4. Charges à payer

Chiffres en euros	AU 31/12/2018	AU 31/12/2017
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		168 460
Avances et acomptes reçus sur commande en-cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	957	
Dettes fiscales et sociales (1)	941	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes (2)		
<b>TOTAL</b>	<b>1 898</b>	<b>168 460</b>

(1) CVAE

(2)

### 5.5. Instruments de trésorerie

Néant.

## 5.6. Comptes de régularisation

### 5.6.1. Produits constatés d'avance

Chiffres en euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits d'exploitation		65 702
Produits financiers		
<b>TOTAL</b>		<b>65 702</b>

## 6. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

### 6.1. Résultat d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Produits d'exploitation	1 240 974	1 266 211
Charges d'exploitation	453 763	407 488
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>787 211</b>	<b>858 723</b>

#### 6.1.1. Détail des produits d'exploitation

Chiffres en euros			Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
	France	CEE+ Export		
Ventes de marchandises				
Ventes Promotions Immobilières				
Production vendue de services (1)	1 240 973		1 240 973	1 266 210
Autres produits divers de gestion	1		1	2
Reprise sur amortissement et provisions, transfert de charges (2)				
<b>Total produits d'exploitation</b>	<b>1 240 974</b>	<b>0</b>	<b>1 240 974</b>	<b>1 266 212</b>

(1) La production vendue de services intègre les recettes locatives pour 1 071 163 € et les refacturations de charges aux locataires pour 169 810 €.

## 6.1.2. Détail des charges d'exploitation

Chiffres en euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>Autres achats et charges externes</b>	<b>106 234</b>	<b>71 694</b>
Frais de réseau Covivio	13 780	13 600
Honoraires de gestion Covivio Property	14 243	13 679
Assurances	10 400	11 390
Honoraires d'expertises	1 500	4 350
Honoraires autres	66 221	28 632
Frais d'actes et de contentieux	89	43
<b>Impôts et taxes</b>	<b>173 573</b>	<b>159 513</b>
CVAE / CFE	13 194	710
Taxe foncière	160 379	158 803
<b>Dotations aux amortissements sur immobilisations</b>	<b>173 955</b>	<b>176 280</b>
Dotations sur immobilisations corporelles	173 955	176 280
<b>Dotations aux provisions sur immobilisations</b>		
<b>Dotations aux provisions sur actif circulant</b>		
<b>Dotations aux provisions sur risques et charges</b>		
<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>453 763</b>	<b>407 488</b>

## 6.2. Résultat financier

Chiffres en euros	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>4 489</b>	<b>2 642</b>
Produits financiers de participations (1)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	4 489	2 642
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>118 640</b>	<b>168 108</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	118 640	168 108
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-114 152</b>	<b>-165 466</b>

### 6.3. Résultat exceptionnel

Chiffres en euros	AD 31/12/2018	AD 31/12/2017
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	10 065 702	1 281
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital (1)	10 065 702	1 281
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	4 828 925	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital (1)	4 828 925	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>5 236 777</b>	<b>1 281</b>

(1) Les charges et les produits des éléments d'actif cédés s'analysent comme suit :

Chiffres en euros	Valeur brute	Valeur Nette Comptable	Prix de Cession	Résultat de cession
Ventes d'immobilisations corporelles (1)	6 938 580	4 828 793	10 000 000	5 171 207
Ventes d'immobilisations financières				
Mises au rebut Immobilisations corporelles				
<b>TOTAL</b>	<b>6 938 580</b>	<b>4 828 793</b>	<b>10 000 000</b>	<b>5 171 207</b>

(1) Cession de l'immeuble le 18 décembre 2018 et reprise de 65 702 € de produits constatés d'avance d'indemnité de travaux suite à la cession.

### 6.4. Impôts sur les bénéfices

Néant.

## 7. INFORMATIONS DIVERSES

### 7.1. Liste des filiales et des participations

Néant.

### 7.2. Informations sur les postes avec les entreprises liées

Rubriques	Montants 2018
Avances et acomptes sur immobilisations	
Participations	
Créances rattachées à des participations	1 537
Prêt	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances	
Emprunts et dettes financières divers CT	
Emprunts et dettes financières divers LT	
Avances et acomptes reçus sur commande en cours	
Dettes et fournisseurs et comptes rattachés	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	
Produits de participation	
Autres produits financiers	4
Charges financières	119

Toutes les transactions avec les parties liées sont conclues à des conditions normales eu égard au marché. Pour rappel : le terme parties liées est plus large que celui d'entreprises liées puisqu'il recouvre toutes les entreprises consolidées et ce, quelque soit la méthode de consolidation retenue. Il recouvre aussi les membres de la famille proche et les principaux dirigeants. Il n'existe aucunes autres transactions avec d'autres parties liées sur l'exercice.

### 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

Néant.