

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**

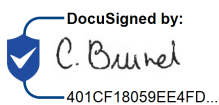
Nature du document : Documents comptables (B-S)

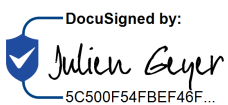
Numéro de gestion : 2021 B 17499 Numéro SIREN : 501 621 338 Nom ou dénomination : DEKA EQWATER SARL

Ce dépôt a été enregistré le 07/07/2021 sous le numéro de dépôt 58037

DEKA EQWATER SARL
Comptes annuels
Du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020

Certifiés conformes

DocuSigned by:
 C. Brunel
401CF18059EE4FD...

DocuSigned by:
 Julien Geyer
5C500F54FBEF46F...

DEKA EQWATER SARL
9, allée de l'Arche
92671 COURBEVOIE

SOMMAIRE**ETATS FINANCIERS****Pages**

Bilan Actif.....	1
Bilan Passif.....	2
Compte de résultat.	3
Immobilisations	5
Amortissements	6
Provisions inscrites au bilan.....	7
Etat des Echéances des Créances et Dettes	8
Charges à payer	9
Produits à recevoir	10
Charges et Produits constatés d'avance	11

ANNEXE

1. AFFILIATION DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	12
2. REGLES ET METHODES COMPTABLES	13
2-1. Immobilisations incorporelles	13
2-2. Immobilisations corporelles	13
2-3. Immobilisations financières	16
2-4. Créances et dettes	16
2-5. Provisions.....	17
2-6. Disponibilités.....	17
2-7. Comptes de régularisation.....	17
2-8. Capitaux propres.....	18
2-9. Chiffre d'affaires	18
2-10. Impôt et régime SIIC	18
2-11. Filiales et participations	20
2-12. Evènement postérieur à la clôture.....	20
2-13. Engagements hors bilan	21
2-14. Honoraires des commissaires aux comptes	22

Bilan Actif

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	762 245	762 245		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245	762 245		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	661 274 957		661 274 957	741 045 052
Constructions	623 058 784	198 485 098	424 573 686	511 455 762
Installations techniques, matériel et outillage industriel	97 591 715	60 960 850	36 630 865	53 525 558
Autres immobilisations corporelles	28 057 865	16 129 135	11 928 730	14 489 372
Immobilisations en cours	4 973 179		4 973 179	2 823 405
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 414 956 500	275 575 083	1 139 381 417	1 323 339 149
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	177 793 293		177 793 293	177 793 293
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	136 803		136 803	136 803
TOTAL immobilisations financières :	177 930 096		177 930 096	177 930 096
ACTIF IMMOBILISÉ	1 593 648 841	276 337 328	1 317 311 513	1 501 269 245
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	4 003		4 003	4 003
Créances clients et comptes rattachés	38 168 431	4 829 126	33 339 305	29 907 886
Autres créances	16 741 675		16 741 675	17 045 357
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	54 914 110	4 829 126	50 084 983	46 957 246
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	221 438 521		221 438 521	116 670 551
Disponibilités	146 516 804		146 516 804	48 501 191
Charges constatées d'avance	41 598		41 598	25 623
TOTAL disponibilités et divers :	367 996 923		367 996 923	165 197 364
ACTIF CIRCULANT	422 911 032	4 829 126	418 081 906	212 154 611
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	2 016 559 873	281 166 454	1 735 393 418	1 713 423 856

Bilan Passif

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 957 594 700	957 594 700	957 594 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 696 988	3 696 988
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	55 633 237	55 633 237
Réserve légale	2 699 910	949 885
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	125 962 704	35 000 493
TOTAL situation nette :	1 145 587 540	1 052 875 303
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	1 145 587 540	1 052 875 303
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	32 358	32 358
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	32 358	32 358
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	557 954 930	631 964 141
TOTAL dettes financières :	557 954 930	631 964 141
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 569 223	4 149 645
Dettes fiscales et sociales	6 928 057	4 797 668
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 120 586	367 354
TOTAL dettes diverses :	13 617 867	9 314 666
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	18 200 724	19 237 388
DETTES	589 773 521	660 516 195
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 735 393 418	1 713 423 856

Compte de Résultat (Première Partie)

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises Production vendue de biens Production vendue de services	83 830 575		83 830 575	80 048 075
Chiffres d'affaires nets	83 830 575		83 830 575	80 048 075
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			38 994 6 643	92 239 65 250
PRODUITS D'EXPLOITATION			83 876 212	80 205 564
CHARGES EXTERNES Achats de marchandises [et droits de douane] Variation de stock de marchandises Achats de matières premières et autres approvisionnement Variation de stock [matières premières et approvisionnement] Autres achats et charges externes			17 842 009	9 055 331
TOTAL charges externes :			17 842 009	9 055 331
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			5 539 349	5 810 047
CHARGES DE PERSONNEL Salaires et traitements Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			28 279 196 4 829 126	29 107 250
TOTAL dotations d'exploitation :			33 108 323	29 107 250
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			29 134	25 038
CHARGES D'EXPLOITATION			56 518 815	43 997 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			27 357 397	36 207 898

Compte de Résultat (Seconde Partie)

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27 357 397	36 207 898
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré PRODUITS FINANCIERS Produits financiers de participation Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé Autres intérêts et produits assimilés Reprises sur provisions et transferts de charges Différences positives de change Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	 4 846 666 (492 532) 4 354 134	 22 4 817 439 (429 738) 4 387 723
CHARGES FINANCIÈRES Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	 8 017 553 8 017 553	 8 309 149 8 309 149
RÉSULTAT FINANCIER	(3 663 419)	(3 921 426)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	23 693 978	32 286 472
PRODUITS EXCEPTIONNELS Produits exceptionnels sur opérations de gestion Produits exceptionnels sur opérations en capital Reprises sur provisions et transferts de charges	 268 026 610 268 026 610	 4 385 565 4 385 565
CHARGES EXCEPTIONNELLES Charges exceptionnelles sur opérations de gestion Charges exceptionnelles sur opérations en capital Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	 4 396 065 161 361 818 165 757 883	 160 000 60 665 220 665
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	102 268 726	4 164 900
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		1 450 880
TOTAL DES PRODUITS	356 256 956	88 978 852
TOTAL DES CHARGES	230 294 251	53 978 359
BÉNÉFICE OU PERTE	125 962 704	35 000 493

Immobilisations

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	762 245		
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	741 045 052		1 261 405
Constructions sur sol propre	634 015 928		379 531
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales	71 009 570		1 670 418
Installations techniques et outillage industriel	121 117 256		39 878
Installations générales, agencements et divers	37 103 021		182 277
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 823 405		5 005 412
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 607 114 232		8 538 920
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	177 793 293		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	136 803		
TOTAL immobilisations financières :	177 930 096		
TOTAL GÉNÉRAL	1 785 806 573		8 538 920

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement			762 245	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			762 245	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		81 031 500	661 274 957	
Constructions sur sol propre		84 016 662	550 378 796	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales			72 679 988	
Install. techn., matériel et out. industriels		23 565 419	97 591 715	
Inst. générales, agencements et divers		9 227 433	28 057 865	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		2 855 638	4 973 179	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		200 696 653	1 414 956 500	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			177 793 293	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			136 803	
TOTAL immobilisations financières :			177 930 096	
TOTAL GÉNÉRAL		200 696 653	1 593 648 841	

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	762 245			762 245
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245			762 245
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	148 325 968	16 808 118	14 906 362	150 227 725
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales	45 243 767	3 013 606		48 257 373
Installations techn. et outillage industriel	67 591 698	5 714 555	12 345 403	60 960 850
Inst. générales, agencements et divers	22 561 766	2 732 025	9 227 431	16 066 359
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	51 883	10 892		62 776
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	283 775 083	28 279 196	36 479 196	275 575 083
TOTAL GÉNÉRAL	284 537 328	28 279 196	36 479 196	276 337 328

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL			

Provisions Inscrites au Bilan

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	32 358			32 358
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	32 358			32 358

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation				
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION		4 829 126		4 829 126

TOTAL GÉNÉRAL	32 358	4 829 126		4 861 484
---------------	--------	-----------	--	-----------

État des Échéances des Créances et Dettes

Période du 01/01/20 au 31/12/20

DEKA EQWATER SARL

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	136 803		136 803
TOTAL de l'actif immobilisé :	136 803		136 803
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	5 794 952	5 794 952	
Autres créances clients	32 373 479	32 373 479	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	1 484 023	1 484 023	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	208 275	208 275	
État - Divers			
Groupe et associés	4 820 678	4 820 678	
Débiteurs divers	10 228 699	10 228 699	
TOTAL de l'actif circulant :	54 910 106	54 910 106	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	41 598	21 060	20 538

TOTAL GÉNÉRAL	55 088 507	54 931 166	157 341
----------------------	-------------------	-------------------	----------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	557 952 530	74 080 226	400 358 421	83 513 882
Fournisseurs et comptes rattachés	5 569 223	5 569 223		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	6 928 057	6 928 057		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 400	2 400		
Autres dettes	1 120 586	1 120 586		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	18 200 724	18 200 724		

TOTAL GÉNÉRAL	589 773 521	105 901 217	400 358 421	83 513 882
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------

Charges à Payer

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	289 222
Emprunts et dettes financières divers	25 986
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 585 288
Dettes fiscales et sociales	8 174
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	935 218
TOTAL	5 843 888

Produits à Recevoir

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	96 201 216 449 4 826 006
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	5 138 656

Charges et Produits Constatés d'Avance

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	41 598	18 200 724
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	41 598	18 200 724

ANNEXE

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

La SARL Deka Eqwater, créée le 13 décembre 2007, a pour activité l'acquisition, la gestion, l'exploitation et la vente d'immeuble.

La société est détenue par la société Deka Immobilien Investment GmbH, société de droit allemand, à hauteur de 100%.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude certaine et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

La société a procédé à la cession de l'immeuble Austerlitz situé au 41/49 Avenue Pierre-Mendès France, 75013 Paris en date du 6 juillet 2020 pour un prix de vente de 268 000 000 euros.

L'emprunt de 73 000 000 euros contracté auprès de Deka Immobilien Investment GmbH a été remboursé le 3 août 2020 suite à la cession de l'immeuble Austerlitz.

Les notes, ci-après, font parties intégrante des comptes annuels.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-07 du 4 novembre 2016 et suivants, relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques. Plus particulièrement, les modes et méthodes d'évaluation ci-après décrits ont été retenus pour les différents postes des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2-1. Immobilisations incorporelles

A la clôture 2020, figure à l'actif du bilan une concession pour parking rattaché à l'immeuble General Foy. Cet actif provient de la fusion avec la société éponyme. Cette concession est totalement amortie.

2-2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations de la société sont décomposées en composants significatifs qui se caractérisent par des durées d'utilisation différentes et un remplacement à intervalles réguliers. Chaque composant est inscrit distinctement à l'actif et amorti sur sa propre durée d'utilisation.

La méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants sont les suivants :

- Pour l'immeuble Central Park :

Façades / Structures :	durée d'amortissement de 44 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 17 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Toitures :	durée d'amortissement de 10 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 5 et 10 ans

- Pour l'immeuble Eqwater :

Fondations / Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Façades / Toitures :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Mobiliers :	durée d'amortissement de 10 ans

- Pour l'immeuble Général Foy :

Structures :	durée d'amortissement entre 26 et 52 ans
Façades :	durée d'amortissement entre 22 et 26 ans
Toitures :	durée d'amortissement de 17 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 7 et 17 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 2 ans

- Pour l'immeuble Haussmann :

Façades / Fondations :	durée d'amortissement de 41 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 3 et 18 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 3 et 10 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 1 an

- Pour l'immeuble Opéra :

Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Façades :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement de 25 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 15 ans

- Pour l'immeuble Vienne Rocher :

Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Toitures :	durée d'amortissement entre 30 et 60 ans
Façades :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 15 et 25 ans
Agencements :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Mobiliers :	durée d'amortissement de 10 ans

- Pour l'immeuble Ville l'Evêque :

Façades / Fondations :	durée d'amortissement de 26 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 10 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 2 et 30 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 2 ans

- Pour l'immeuble Renaissance de Wagram :

A l'acquisition de l'immeuble précité, il a été décidé de garder le plan d'amortissement initial, en tentant compte du cycle de vie des composants. A ce titre, les durées suivantes ont été appliquées :

Structures :	durée d'amortissement de 53 ans
Façades :	durée d'amortissement de 23 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement de 18 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 8 ans

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement. Le terrain ne fait pas l'objet d'amortissement.

La société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif corporel ou incorporel a pu perdre notablement de sa valeur.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devait être inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

L'ensemble des immeubles ont fait l'objet d'évaluation des experts indépendants à la fin de l'exercice. Pour les immeubles ci-dessous, les valeurs de marché étaient inférieures aux valeurs nettes comptables. Des dépréciations ont été comptabilisées ou ajustées.

Une expertise de l'immeuble Opéra a été réalisée au 31 décembre 2020 par un expert indépendant. Cette évaluation fait apparaître une valeur de marché de 144 460 000 euros, inférieure à la valeur nette comptable.

Toutefois, l'expertise de l'immeuble met en évidence une valeur de marché hors droits de mutation.

A l'origine, l'immeuble a été comptabilisé dans les comptes de la société pour un montant de 162 873 259,97 euros qui se décompose entre :

- Le prix d'acquisition de l'immeuble pour un montant de 153 649 607 euros,
- Les droits de mutation pour un montant de 7 506 755,85 euros,
- Des honoraires de conseil pour un montant de 1 716 897,12 euros.

En conséquence, la différence entre la valeur de marché et le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à 9 189 607 euros. De ce fait, cet écart s'élève à 6,36%, un pourcentage jugé acceptable afin de ne pas comptabiliser de provision dans les comptes de la société.

2-3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées, en majorité, au coût historique. Elles correspondent aux dépôts de garantie versés et à la participation de Deka Eqwater dans la SCI de l'Ilot Lafayette.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, des provisions sont constituées du montant de la différence.

Au 31 décembre 2020, aucune provision pour dépréciation des titres de participation n'a été comptabilisée.

2-4. Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

A la clôture 2020, les locataires des immeubles Haussmann et Wagram ont été impactés par les confinements. Ainsi, les provisions pour dépréciation des créances ont été comptabilisées pour les locataires suivants :

- Mango (Haussmann) : Des créances douteuses sur la période du 1 mars 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant total de 3 612 017,76 euros taxes comprises.
- Zara (Haussmann) : Des créances douteuses sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant total de 2 182 934,09 euros taxes comprises.
- Chateauform (Wagram) : Des franchises de loyers sur la période du 13 mars 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant total de 691 499,84 euros taxes comprises.

- SAS L'Empire (Wagram) : Une diminution de créance par le dépôt de garantie sur la période du 1 octobre 2019 au 31 mars 2020 pour un montant de 2 053 250,64 euros taxes comprises.

En complément, compte tenu de la situation de crise sanitaire, Deka Eqwater a été amené à accorder des abandons de créances à certains locataires, matérialisés par des protocoles d'accord. En résulte les montants suivants :

- Galeries Lafayette (Hausmann) : Un abandon de créance définitif sur la période du 16 mars 2020 au 29 mai 2020 pour un montant de 692 069,18 euros hors taxes.
- Cobrason (Wagram) : Un abandon de créance non définitif sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant de 136 161,49 euros hors taxes.
- Logirama (Wagram) : Un abandon de créance définitif sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant de 105 305,55 euros hors taxes.
- SAS L'Empire (Wagram) : Un abandon de créance avec retour à meilleure fortune pour le complément du dépôt de garantie pour un montant de 3 843 222,30 euros taxes comprises.

2-5. Provisions

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2-6. Disponibilités

Les liquidités en banque ont été évaluées à leur valeur nominale.

2-7. Comptes de régularisation

Il s'agit de produits et charges constatés d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui clos le 31 décembre 2020.

2-8. Capitaux propres

Le capital social se compose de 95 759 470 parts sociales de 10 euros pour un montant total de 957 594 700 euros, entièrement libéré au 31 décembre 2020.

	Montant au début de l'exercice	Affectation du Résultat	Augmentation / Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Capital	957 594 700			957 594 700
Primes de fusion	3 696 988			3 696 988
Ecart de réévaluation	55 633 237			55 633 237
Réserve légale	949 885	1 750 025		2 699 910
Résultat au 31/12/2019	35 000 493	-35 000 493		
Résultat au 31/12/2020			125 962 704	125 962 704
Total Capitaux Propres	1 052 875 303	-33 250 468	125 962 704	1 145 587 540

Par décision de l'associé unique en date du 28 juin 2020, le bénéfice de l'exercice 2019 d'un montant de 35 000 493 euros a été affectée selon les modalités suivantes :

- Réserve légale pour 1 750 025 euros
- Dividendes pour 33 250 468 euros

2-9. Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires relatif à l'ensemble des immeubles correspond principalement aux loyers, refacturations de la taxe foncière, de la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnements, de la taxe sur les bureaux, de l'assurance et des charges locatives aux locataires.

2-10. Impôt et régime SIIC

Deka Eqwater a opté en 2016 pour le régime d'exonération d'Impôt sur les sociétés des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en application des dispositions prévues à l'article 208 C du Code Général des Impôts. De même, l'ensemble des sociétés absorbées au cours de l'exercice ont également opté pour le régime d'imposition des SIIC en 2016. La société Deka Eqwater s'est donc acquittée de l'« Exit tax » due par lesdites sociétés.

La présente option a entraîné les conséquences d'une cessation d'entreprise au regard du droit commun, les plus-values latentes relatives aux actifs immobiliers étant soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19%, dit « Exit tax » (Article 219, IV dernier alinéa du CGI).

La détermination du résultat fiscal de Deka Eqwater a conduit à distinguer deux secteurs :

- Un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC,
- Un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Deka Eqwater est soumise à des obligations de distribution de dividendes :

- 95% des résultats issus des activités de location,
- 70% des plus-values de cession,
- 100% des dividendes versées par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Pour l'exercice 2020, la capacité de distribution est limitée à 119 664 569 euros (résultat comptable 2020 après affectation d'un montant de 6 298 135 euros à la réserve légale).

La société Deka Eqwater doit ainsi distribuer au cours de l'exercice 2021 :

- 34 630 565 euros provenant de location d'immeubles,
- 69 446 597 euros provenant d'une plus-value de cession d'immeuble,
- 14 583 924 euros provenant de la location d'immeubles sur exercices antérieurs,
- 1 003 483 euros provenant d'une plus-value de cession antérieure.

Le solde des obligations de distributions reportées s'élève à un montant de 32 017 394 euros après la distribution.

2-11. Filiales et participations

	SCI de l'Ilot Lafayette
Forme juridique	SCI
N° SIREN	488 767 294
Capital social	111 982 162
Capitaux propres	104 526 645
Titres détenus par Deka Eqwater	111 982 162
Quote-part du capital	100%
Valeur comptable des titres :	
- Brute	177 793 292
- Dépréciation	
- Nette	177 793 292
Résultat comptable 2020	6 138 247
Chiffre d'affaires hors taxe 2020	21 300 248

2-12. Evènement postérieur à la clôture

La société avait procédé à l'acquisition de l'immeuble Opéra situé au 23 Avenue de l'Opéra, 22 rue d'Argenteuil et 29 rue des Pyramides, 75001 Paris, en date du 28 novembre 2019 pour un prix de base de 153 649 607 euros.

Au mois de mars 2021, le second terme du prix de base égal à 3 070 923 euros et conditionné à l'obtention d'une autorisation définitive de la Mairie de Paris, autorisant l'affectation à un autre usage que l'habitation (Bureaux) des locaux, actuellement à usage d'habitation répartis entre les étages R+2, R+4, R+5 et R+6, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date d'acquisition, a été appelé et versé.

La crise sanitaire est toujours en cours en 2021. La direction continue de suivre l'évolution de la situation d'un œil attentif.

2-13. Engagements hors bilan

- Engagements reçus

La société Deka Eqwater a reçu des garanties bancaires suivantes :

Immeuble	Locataire	Montant de la garantie
Central Park	CPK	873 236,18 €
	DOCUSIGN FRANCE	770 000,00 €
	ORANGE	208 126,15 €
Eqwater	EMOVIS	132 809,61 €
	INEO	427 941,20 €
	NAGRA FRANCE 5EME ETAGE	116 212,00 €
	THALES SA	246 092,25 €
Général Foy	BGFI	302 653,41 €
	PRIMONIAL HOLDING	817 569,86 €
Hausmann	GALERIES LAFAYETTE	1 679 421,32 €
	MANGO	1 003 338,37 €
	ZARA	1 746 082,56 €
Vienne Rocher	NEXITY	3 570 681,08 €
	NEXITY BLUE OFFICE	49 641,77 €
	SIMCORP	218 460,89 €
	WEAVE GESTION	203 000,00 €
Wagram	CHATEAUFORM' PARIS	1 000 000,00 €
	COBRASON	138 049,93 €
	DIFFARLIT	145 291,49 €
	SAS L'EMPIRE	232 298,07 €

- Engagements donnés

Pour l'ensemble des emprunts ci-dessous, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance des emprunts. Parmi ces garanties figure principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèque sur ses biens ni de sureté, et de ne pas contracter d'autre emprunt avec une tierce personne sans l'accord préalable de la société Deka Immobilien Investment GmbH.

Immeuble	Montant de l'emprunt
Central Park	41 425 000,00 €
Eqwater	63 985 000,00 €
Eqwater (Ex-Moissy Cramayel)	3 920 000,00 €
Eqwater (Ex-Mont Jezerce)	29 000 000,33 €
Hausmann	106 500 000,00 €
Général Foy	38 754 530,61 €
Opéra	80 000 000,00 €
Vienne Rocher	120 000 000,00 €
Ville l'Evêque	6 722 958,64 €
Wagram	62 500 000,00 €

2-14. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total hors taxes des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2020 s'élève à 40 000 euros au titre du contrôle légal des comptes.

DEKA EQWATER SARL
Société à responsabilité limitée au capital de 957.594.700 €
Siège social : 3 Rue du Colonel Moll – 75017 Paris
501 621 338 RCS PARIS
(la "**Société**")

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 29 JUIN 2021**

L'an deux mille vingt-et-un,
Le 29 juin,

L'associé unique de la société DEKA EQWATER SARL (ci-après, la « **Société** »),

La société DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GmbH, société de droit allemand, dont le siège social est sis Taunusanlage 1, 60329 Francfort- Allemagne, représentée par Mesdames Nina Stapf et Birgit Kleinschmidt, (L' « **Associé Unique** »)

propriétaire de la totalité des 95.759.470 actions d'une valeur nominale de 10 € chacune composant le capital social de 957.594.700 € de la Société,

en présence de Mesdames Tania Baali, Carole Brunel et Messieurs Julien Geyer, Holger Winkler et Erkan Degirmenci,

au siège social de la société DEKA IMMOBILIEN INVESTMENT GmbH.

Après avoir pris connaissance des documents suivants :

- Comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Rapport de gestion de la gérance sur l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- Rapports du Commissaire aux comptes ;
- Texte du projet des décisions.

Après avoir rappelé que le Commissaire aux comptes a été dûment avisé des présentes,

A pris les décisions suivantes portant sur :

- Rapport de gestion de la Gérance et rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020,
- Quitus à la Gérance,
- Affectation du résultat,
- Examen et approbation du rapport du commissaire aux comptes portant sur les conventions visées à l'article L. 223-19 alinéa 3 du Code de commerce,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour les formalités légales.

PREMIERE DECISION

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance du rapport de gestion de la Gérance et du rapport du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un bénéfice de 125.962.704 €, ainsi que les opérations traduites dans les comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Associé Unique, statuant en application des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, constate qu'il n'existe aucune dépense ni charge visée aux articles 39-4 et 39-5 de ce Code.

En conséquence, il donne quitus entier à la Gérance de l'exécution de son mandat au cours de l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit 125.962.704 €, comme suit :

- 5% à la réserve légale : 6.298.135 €, laquelle passe de 2.699.910€ à 8.998.045€
- A titre de dividendes : 119.664.569 €

Conformément à l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Associé Unique constate que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Versés au titre des exercices sociaux clos	Montant global des dividendes mis en distribution	Montant des dividendes éligibles à l'abattement de 40%	Montant des dividendes non éligibles à l'abattement de 40%
FY19	33.250.468 €	0	33.250.468 €
FY18	18.047.821 €	0	18.047.821 €
FY17	0	0	0

TROISIEME DECISION

Après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux comptes concernant les opérations visées à l'article L. 223-19 du Code de commerce, l'Associé Unique approuve les termes de ce rapport et prend acte que des conventions visées à l'article L. 223-19 du Code de commerce sont intervenues au titre de l'exercice écoulé comme suit :

- un prêt pour un montant principal de 6.722.958,64 €, conclu entre la Société et Deka Immobilien Investment GmbH, son Associé Unique, le 02 juin 2020 pour une durée de 5 ans afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé 21-23 rue de la Ville l'Evêque, Paris ;
- un prêt pour un montant principal de 62.500.000 €, conclu entre la Société et Deka Immobilien Investment GmbH, son Associé Unique, le 30 juin 2020 pour une durée de 5 ans afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé 39-41 Avenue de Wagram, Paris ;
- un prêt pour un montant principal de 63.985.000 €, conclu entre la Société et Deka Immobilien Investment GmbH, son Associé Unique, le 31 décembre 2020 pour une durée

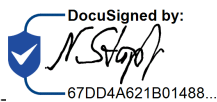
de 1 mois afin de financer l'acquisition de l'immeuble Eqwater, situé 86 rue Henry Farman et 21-23 rue Bara, Issy-les-Moulineaux ;

- un prêt pour un montant principal de 120.000.000 €, conclu entre la Société et Deka Immobilien Investment GmbH, son Associé Unique, le 31 décembre 2020 pour une durée de 1 mois afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé 19-21 rue de Vienne et 38-46 rue de Rocher, Paris.

QUATRIEME DECISION

L'Associé Unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original ou d'une copie du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités légales requises.

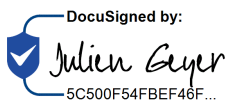
De ce que dessus, il a été établi le présent procès-verbal signé par l'Associé Unique et la Gérance et consigné sur le registre de ses décisions.

DocuSigned by:

67DD4A621B01488...

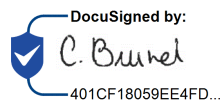
DocuSigned by:

310F9FD0BB0C488...

Deka Immobilien Investment GmbH
Représentée par Mesdames Nina Stapf et Birgit Kleinschmidt

DocuSigned by:

5C500F54FBEF46F...

M. Julien Geyer
Co-gérant

DocuSigned by:

401CF18059EE4FD...

Mme Caroline Brunel
Co-gérante

DEKA EQWATER SARL

Société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 957 594 700 €

Siège social : 9-11 ALLEE DE L'ARCHE – 92400 COURBEVOIE

R.C.S : NANTERRE 501 621 338

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2020

Eric FERTE

Siège social : 22 AVENUE CHARLES DE GAULLE, 92200 NEUILLY
SUR SEINE

Commissaire aux comptes

Membre de la Compagnie Régionale de VERSAILLES

1 OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société DEKA EQWATER SARL relatifs à l'exercice clos le 31 Décembre 2020, 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.

2 FONDEMENT DE L'OPINION

2.1 REFERENTIEL 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.

2.2 INDEPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

3 JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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.

4 VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

5 RESPONSABILITES 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.

6 RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly Sur Seine, le 01/06/2021

Le commissaire aux comptes

Eric FERTE



DEKA EQWATER SARL
Comptes annuels
Du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020

SOMMAIRE**ETATS FINANCIERS****Pages**

Bilan Actif.....	1
Bilan Passif.....	2
Compte de résultat.....	3
Immobilisations.....	5
Amortissements.....	6
Provisions inscrites au bilan.....	7
Etat des Echéances des Créances et Dettes.....	8
Charges à payer.....	9
Produits à recevoir.....	10
Charges et Produits constatés d'avance.....	11

ANNEXE

1. AFFILIATION DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	12
2. REGLES ET METHODES COMPTABLES.....	13
2-1. Immobilisations incorporelles.....	13
2-2. Immobilisations corporelles.....	13
2-3. Immobilisations financières.....	16
2-4. Créances et dettes.....	16
2-5. Provisions.....	17
2-6. Disponibilités.....	17
2-7. Comptes de régularisation.....	17
2-8. Capitaux propres.....	18
2-9. Chiffre d'affaires.....	18
2-10. Impôt et régime SIIC.....	18
2-11. Filiales et participations.....	20
2-12. Evènement postérieur à la clôture.....	20
2-13. Engagements hors bilan.....	21
2-14. Honoraires des commissaires aux comptes.....	22

Bilan Actif

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	762 245	762 245		
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245	762 245		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	661 274 957		661 274 957	741 045 052
Constructions	623 058 784	198 485 098	424 573 686	511 455 762
Installations techniques, matériel et outillage industriel	97 591 715	60 960 850	36 630 865	53 525 558
Autres immobilisations corporelles	28 057 865	16 129 135	11 928 730	14 489 372
Immobilisations en cours	4 973 179		4 973 179	2 823 405
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	1 414 956 500	275 575 083	1 139 381 417	1 323 339 149
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	177 793 293		177 793 293	177 793 293
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	136 803		136 803	136 803
TOTAL immobilisations financières :	177 930 096		177 930 096	177 930 096
ACTIF IMMOBILISÉ	1 593 648 841	276 337 328	1 317 311 513	1 501 269 245
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	4 003		4 003	4 003
Créances clients et comptes rattachés	38 168 431	4 829 126	33 339 305	29 907 886
Autres créances	16 741 675		16 741 675	17 045 357
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	54 914 110	4 829 126	50 084 983	46 957 246
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	221 438 521		221 438 521	116 670 551
Disponibilités	146 516 804		146 516 804	48 501 191
Charges constatées d'avance	41 598		41 598	25 623
TOTAL disponibilités et divers :	367 996 923		367 996 923	165 197 364
ACTIF CIRCULANT	422 911 032	4 829 126	418 081 906	212 154 611
Frais d'émission d'emprunts à évaluer				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	2 016 559 873	281 166 454	1 735 393 418	1 713 423 856

Bilan Passif

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 957 594 700	957 594 700	957 594 700
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	3 696 988	3 696 988
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence	55 633 237	55 633 237
Réserve légale	2 699 910	949 885
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	125 962 704	35 000 493
TOTAL situation nette :	1 145 587 540	1 052 875 303
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	1 145 587 540	1 052 875 303
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	32 358	32 358
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	32 358	32 358
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	557 954 930	631 964 141
TOTAL dettes financières :	557 954 930	631 964 141
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
Dettes diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 569 223	4 149 645
Dettes fiscales et sociales	6 928 057	4 797 668
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	1 120 586	367 354
TOTAL dettes diverses :	13 617 867	9 314 666
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	18 200 724	19 237 388
DETTES	589 773 521	660 516 195
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	1 735 393 418	1 713 423 856

Compte de Résultat (Première Partie)

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	83 830 575		83 830 575	80 048 075
Chiffres d'affaires nets	83 830 575		83 830 575	80 048 075
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			38 994	92 239
Autres produits			6 643	65 250
PRODUITS D'EXPLOITATION			83 876 212	80 205 564
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnement				
Variation de stock [matières premières et approvisionnement]				
Autres achats et charges externes			17 842 009	9 055 331
TOTAL charges externes :			17 842 009	9 055 331
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			5 539 349	5 810 047
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			28 279 196	29 107 250
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			4 829 126	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			33 108 323	29 107 250
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			29 134	25 038
CHARGES D'EXPLOITATION			56 518 815	43 997 666
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			27 357 397	36 207 898

Compte de Résultat (Seconde Partie)

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	27 357 397	36 207 898
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		22
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	4 846 666	4 817 439
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	(492 532)	(429 738)
	4 354 134	4 387 723
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	8 017 553	8 309 149
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	8 017 553	8 309 149
RÉSULTAT FINANCIER	(3 663 419)	(3 921 426)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	23 693 978	32 286 472
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	268 026 610	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		4 385 565
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	268 026 610	4 385 565
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	4 396 065	160 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	161 361 818	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		60 665
	165 757 883	220 665
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	102 268 726	4 164 900
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		1 450 880
TOTAL DES PRODUITS	356 256 956	88 978 852
TOTAL DES CHARGES	230 294 251	53 978 359
BÉNÉFICE OU PERTE	125 962 704	35 000 493

Immobilisations

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	762 245		
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	741 045 052		1 261 405
Constructions sur sol propre	634 015 928		379 531
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales	71 009 570		1 670 418
Installations techniques et outillage industriel	121 117 256		39 878
Installations générales, agencements et divers	37 103 021		182 277
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	2 823 405		5 005 412
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	1 607 114 232		8 538 920
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	177 793 293		
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	136 803		
TOTAL immobilisations financières :	177 930 096		
TOTAL GÉNÉRAL	1 785 806 573		8 538 920

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			762 245	
TOTAL immobilisations incorporelles :			762 245	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		81 031 500	661 274 957	
Constructions sur sol propre		84 016 662	550 378 796	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales			72 679 988	
Install. techn., matériel et out. industriels		23 565 419	97 591 715	
Inst. générales, agencements et divers		9 227 433	28 057 865	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours		2 855 638	4 973 179	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :		200 696 653	1 414 956 500	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			177 793 293	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			136 803	
TOTAL immobilisations financières :			177 930 096	
TOTAL GÉNÉRAL		200 696 653	1 593 648 841	

Amortissements

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	762 245			762 245
TOTAL immobilisations incorporelles :	762 245			762 245
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	148 325 968	16 808 118	14 906 362	150 227 725
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales	45 243 767	3 013 606		48 257 373
Installations techn. et outillage industriel	67 591 698	5 714 555	12 345 403	60 960 850
Inst. générales, agencements et divers	22 561 766	2 732 025	9 227 431	16 066 359
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	51 883	10 892		62 776
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	283 775 083	28 279 196	36 479 196	275 575 083
TOTAL GÉNÉRAL	284 537 328	28 279 196	36 479 196	276 337 328

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			

TOTAL GÉNÉRAL			
----------------------	--	--	--

Provisions Inscrites au Bilan

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	32 358			32 358
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	32 358			32 358

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation		4 829 126		4 829 126
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION		4 829 126		4 829 126

TOTAL GÉNÉRAL	32 358	4 829 126		4 861 484
----------------------	---------------	------------------	--	------------------

État des Échéances des Créances et Dettes

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	136 803		136 803
TOTAL de l'actif immobilisé :	136 803		136 803
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux	5 794 952	5 794 952	
Autres créances clients	32 373 479	32 373 479	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	1 484 023	1 484 023	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	208 275	208 275	
État - Divers			
Groupe et associés	4 820 678	4 820 678	
Débiteurs divers	10 228 699	10 228 699	
TOTAL de l'actif circulant :	54 910 106	54 910 106	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	41 598	21 060	20 538

TOTAL GÉNÉRAL	55 088 507	54 931 166	157 341
----------------------	-------------------	-------------------	----------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	557 952 530	74 080 226	400 358 421	83 513 882
Fournisseurs et comptes rattachés	5 569 223	5 569 223		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	6 928 057	6 928 057		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 400	2 400		
Autres dettes	1 120 586	1 120 586		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	18 200 724	18 200 724		

TOTAL GÉNÉRAL	589 773 521	105 901 217	400 358 421	83 513 882
----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	-------------------

Charges à Payer

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	289 222
Emprunts et dettes financières divers	25 986
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 585 288
Dettes fiscales et sociales	8 174
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	935 218
TOTAL	5 843 888

Produits à Recevoir

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	96 201
Personnel	
Organismes sociaux	
État	216 449
Divers, produits à recevoir	4 826 006
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	5 138 656

Charges et Produits Constatés d'Avance

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	41 598	18 200 724
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	41 598	18 200 724

ANNEXE***1. AFFILIATION DE LA SOCIETE ET FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE***

La SARL Deka Eqwater, créée le 13 décembre 2007, a pour activité l'acquisition, la gestion, l'exploitation et la vente d'immeuble.

La société est détenue par la société Deka Immobilien Investment GmbH, société de droit allemand, à hauteur de 100%.

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude certaine et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

La société a procédé à la cession de l'immeuble Austerlitz situé au 41/49 Avenue Pierre-Mendès France, 75013 Paris en date du 6 juillet 2020 pour un prix de vente de 268 000 000 euros.

L'emprunt de 73 000 000 euros contracté auprès de Deka Immobilien Investment GmbH a été remboursé le 3 août 2020 suite à la cession de l'immeuble Austerlitz.

Les notes, ci-après, font parties intégrante des comptes annuels.

2. REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers ont été établis en conformité avec le règlement de l'Autorité des Normes Comptables N° 2016-07 du 4 novembre 2016 et suivants, relatif au Plan Comptable Général.

Les conventions générales comptables ont été appliquées en conformité avec le Plan Comptable Général, dans le respect du principe de prudence, et suivant les hypothèses de base suivantes :

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

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euros.

L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques. Plus particulièrement, les modes et méthodes d'évaluation ci-après décrits ont été retenus pour les différents postes des comptes annuels.

Les principales méthodes utilisées sont présentées ci-après.

2-1. Immobilisations incorporelles

A la clôture 2020, figure à l'actif du bilan une concession pour parking rattaché à l'immeuble General Foy. Cet actif provient de la fusion avec la société éponyme. Cette concession est totalement amortie.

2-2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations de la société sont décomposées en composants significatifs qui se caractérisent par des durées d'utilisation différentes et un remplacement à intervalles réguliers. Chaque composant est inscrit distinctement à l'actif et amorti sur sa propre durée d'utilisation.

La méthode prospective relative à l'amortissement et la dépréciation des actifs immobilisés est appliquée.

La valeur brute des éléments de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens.

Ces éléments n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation légale ou libre.

Ces immeubles sont ventilés en composants homogènes dont la nature et la durée d'amortissement dépendent du type d'immeubles et de sa durée d'utilisation. Les principaux composants sont les suivants :

- Pour l'immeuble Central Park :

Façades / Structures :	durée d'amortissement de 44 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 17 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Toitures :	durée d'amortissement de 10 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 5 et 10 ans

- Pour l'immeuble Eqwater :

Fondations / Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Façades / Toitures :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Mobiliers :	durée d'amortissement de 10 ans

- Pour l'immeuble Général Foy :

Structures :	durée d'amortissement entre 26 et 52 ans
Façades :	durée d'amortissement entre 22 et 26 ans
Toitures :	durée d'amortissement de 17 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 7 et 17 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 2 ans

- Pour l'immeuble Haussmann :

Façades / Fondations :	durée d'amortissement de 41 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 3 et 18 ans
Installations générales :	durée d'amortissement entre 3 et 10 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 1 an

- Pour l'immeuble Opéra :

Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Façades :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement de 25 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 15 ans

- Pour l'immeuble Vienne Rocher :

Structures :	durée d'amortissement de 60 ans
Toitures :	durée d'amortissement entre 30 et 60 ans
Façades :	durée d'amortissement de 30 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 15 et 25 ans
Agencements :	durée d'amortissement entre 10 et 20 ans
Mobiliers :	durée d'amortissement de 10 ans

- Pour l'immeuble Ville l'Evêque :

Façades / Fondations :	durée d'amortissement de 26 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 10 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement entre 2 et 30 ans
Fenêtres :	durée d'amortissement de 2 ans

- Pour l'immeuble Renaissance de Wagram :

A l'acquisition de l'immeuble précité, il a été décidé de garder le plan d'amortissement initial, en tenant compte du cycle de vie des composants. A ce titre, les durées suivantes ont été appliquées :

Structures :	durée d'amortissement de 53 ans
Façades :	durée d'amortissement de 23 ans
Installations techniques :	durée d'amortissement de 18 ans
Agencements :	durée d'amortissement de 8 ans

L'amortissement des immeubles est calculé sur la durée d'utilisation selon le mode linéaire. Les durées d'amortissement ont été déterminées de façon à obtenir une valeur résiduelle nulle à l'échéance du plan d'amortissement. Le terrain ne fait pas l'objet d'amortissement.

La société doit réaliser un test de dépréciation lorsqu'un indice interne ou externe laisse penser qu'un élément d'actif corporel ou incorporel a pu perdre notablement de sa valeur.

Dans les cas où la valeur actuelle (valeur la plus élevée entre la valeur d'usage et la valeur vénale) des immobilisations devait être inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est enregistrée, ramenant la valeur nette comptable à la valeur actuelle.

L'ensemble des immeubles ont fait l'objet d'évaluation des experts indépendants à la fin de l'exercice. Pour les immeubles ci-dessous, les valeurs de marché étaient inférieures aux valeurs nettes comptables. Des dépréciations ont été comptabilisées ou ajustées.

Une expertise de l'immeuble Opéra a été réalisée au 31 décembre 2020 par un expert indépendant. Cette évaluation fait apparaître une valeur de marché de 144 460 000 euros, inférieure à la valeur nette comptable.

Toutefois, l'expertise de l'immeuble met en évidence une valeur de marché hors droits de mutation.

A l'origine, l'immeuble a été comptabilisé dans les comptes de la société pour un montant de 162 873 259,97 euros qui se décompose entre :

- Le prix d'acquisition de l'immeuble pour un montant de 153 649 607 euros,
- Les droits de mutation pour un montant de 7 506 755,85 euros,
- Des honoraires de conseil pour un montant de 1 716 897,12 euros.

En conséquence, la différence entre la valeur de marché et le prix d'acquisition de l'immeuble s'élève à 9 189 607 euros. De ce fait, cet écart s'élève à 6,36%, un pourcentage jugé acceptable afin de ne pas comptabiliser de provision dans les comptes de la société.

2-3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont comptabilisées, en majorité, au coût historique. Elles correspondent aux dépôts de garantie versés et à la participation de Deka Eqwater dans la SCI de l'Ilot Lafayette.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à la valeur brute, des provisions sont constituées du montant de la différence.

Au 31 décembre 2020, aucune provision pour dépréciation des titres de participation n'a été comptabilisée.

2-4. Créances et dettes

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances est constatée au cas par cas lorsque la recouvrabilité de la créance est incertaine.

A la clôture 2020, les locataires des immeubles Haussmann et Wagram ont été impactés par les confinements. Ainsi, les provisions pour dépréciation des créances ont été comptabilisées pour les locataires suivants :

- Mango (Haussmann) : Des créances douteuses sur la période du 1 mars 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant total de 3 612 017,76 euros taxes comprises.
- Zara (Haussmann) : Des créances douteuses sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant total de 2 182 934,09 euros taxes comprises.
- Chateauform (Wagram) : Des franchises de loyers sur la période du 13 mars 2020 au 31 décembre 2020 pour un montant total de 691 499,84 euros taxes comprises.

- SAS L'Empire (Wagram) : Une diminution de créance par le dépôt de garantie sur la période du 1 octobre 2019 au 31 mars 2020 pour un montant de 2 053 250,64 euros taxes comprises.

En complément, compte tenu de la situation de crise sanitaire, Deka Eqwater a été amené à accorder des abandons de créances à certains locataires, matérialisés par des protocoles d'accord. En résulte les montants suivants :

- Galeries Lafayette (Haussmann) : Un abandon de créance définitif sur la période du 16 mars 2020 au 29 mai 2020 pour un montant de 692 069,18 euros hors taxes.
- Cobrason (Wagram) : Un abandon de créance non définitif sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant de 136 161,49 euros hors taxes.
- Logirama (Wagram) : Un abandon de créance définitif sur la période du 17 mars 2020 au 11 mai 2020 pour un montant de 105 305,55 euros hors taxes.
- SAS L'Empire (Wagram) : Un abandon de créance avec retour à meilleure fortune pour le complément du dépôt de garantie pour un montant de 3 843 222,30 euros taxes comprises.

2-5. Provisions

Les provisions sont comptabilisées dès lors qu'il apparaît un passif dont l'échéance ou le montant ne peut pas être déterminé de façon précise.

Le passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entreprise à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

2-6. Disponibilités

Les liquidités en banque ont été évaluées à leur valeur nominale.

2-7. Comptes de régularisation

Il s'agit de produits et charges constatés d'avance dont l'exercice de rattachement est postérieur à celui clos le 31 décembre 2020.

2-8. Capitaux propres

Le capital social se compose de 95 759 470 parts sociales de 10 euros pour un montant total de 957 594 700 euros, entièrement libéré au 31 décembre 2020.

	Montant au début de l'exercice	Affectation du Résultat	Augmentation / Diminution	Montant à la fin de l'exercice
Capital	957 594 700			957 594 700
Primes de fusion	3 696 988			3 696 988
Ecart de réévaluation	55 633 237			55 633 237
Réserve légale	949 885	1 750 025		2 699 910
Résultat au 31/12/2019	35 000 493	-35 000 493		
Résultat au 31/12/2020			125 962 704	125 962 704
Total Capitaux Propres	1 052 875 303	-33 250 468	125 962 704	1 145 587 540

Par décision de l'associé unique en date du 28 juin 2020, le bénéfice de l'exercice 2019 d'un montant de 35 000 493 euros a été affectée selon les modalités suivantes :

- Réserve légale pour 1 750 025 euros
- Dividendes pour 33 250 468 euros

2-9. Chiffre d'affaires

Au 31 décembre 2020, le chiffre d'affaires relatif à l'ensemble des immeubles correspond principalement aux loyers, refacturations de la taxe foncière, de la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnements, de la taxe sur les bureaux, de l'assurance et des charges locatives aux locataires.

2-10. Impôt et régime SIIC

Deka Eqwater a opté en 2016 pour le régime d'exonération d'Impôt sur les sociétés des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) en application des dispositions prévues à l'article 208 C du Code Général des Impôts. De même, l'ensemble des sociétés absorbées au cours de l'exercice ont également opté pour le régime d'imposition des SIIC en 2016. La société Deka Eqwater s'est donc acquittée de l'« Exit tax » due par lesdites sociétés.

La présente option a entraîné les conséquences d'une cessation d'entreprise au regard du droit commun, les plus-values latentes relatives aux actifs immobiliers étant soumises à l'impôt sur les sociétés au taux réduit de 19%, dit « Exit tax » (Article 219, IV dernier alinéa du CGI).

La détermination du résultat fiscal de Deka Eqwater a conduit à distinguer deux secteurs :

- Un secteur exonéré constitué par les produits de l'activité de location, les plus-values de cessions d'immobilisations et les dividendes des filiales soumises au régime SIIC,
- Un secteur taxable de droit commun pour les autres opérations.

En contrepartie de l'exonération d'impôt, Deka Eqwater est soumise à des obligations de distribution de dividendes :

- 95% des résultats issus des activités de location,
- 70% des plus-values de cession,
- 100% des dividendes versées par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Pour l'exercice 2020, la capacité de distribution est limitée à 119 664 569 euros (résultat comptable 2020 après affectation d'un montant de 6 298 135 euros à la réserve légale).

La société Deka Eqwater doit ainsi distribuer au cours de l'exercice 2021 :

- 34 630 565 euros provenant de location d'immeubles,
- 69 446 597 euros provenant d'une plus-value de cession d'immeuble,
- 14 583 924 euros provenant de la location d'immeubles sur exercices antérieurs,
- 1 003 483 euros provenant d'une plus-value de cession antérieure.

Le solde des obligations de distributions reportées s'élève à un montant de 32 017 394 euros après la distribution.

2-11. Filiales et participations

	SCI de l'Ilot Lafayette
Forme juridique	SCI
N° SIREN	488 767 294
Capital social	111 982 162
Capitaux propres	104 526 645
Titres détenus par Deka Eqwater	111 982 162
Quote-part du capital	100%
Valeur comptable des titres :	
- Brute	177 793 292
- Dépréciation	
- Nette	177 793 292
Résultat comptable 2020	6 138 247
Chiffre d'affaires hors taxe 2020	21 300 248

2-12. Evènement postérieur à la clôture

La société avait procédé à l'acquisition de l'immeuble Opéra situé au 23 Avenue de l'Opéra, 22 rue d'Argenteuil et 29 rue des Pyramides, 75001 Paris, en date du 28 novembre 2019 pour un prix de base de 153 649 607 euros.

Au mois de mars 2021, le second terme du prix de base égal à 3 070 923 euros et conditionné à l'obtention d'une autorisation définitive de la Mairie de Paris, autorisant l'affectation à un autre usage que l'habitation (Bureaux) des locaux, actuellement à usage d'habitation répartis entre les étages R+2, R+4, R+5 et R+6, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la date d'acquisition, a été appelé et versé.

La crise sanitaire est toujours en cours en 2021. La direction continue de suivre l'évolution de la situation d'un œil attentif.

Comptes Annuels

DEKA EQWATER SARL

Période du 01/01/20 au 31/12/20

2-13. Engagements hors bilan

- Engagements reçus

La société Deka Eqwater a reçu des garanties bancaires suivantes :

Immeuble	Locataire	Montant de la garantie
Central Park	CPK	873 236,18 €
	DOCUSIGN FRANCE	770 000,00 €
	ORANGE	208 126,15 €
Eqwater	EMOVIS	132 809,61 €
	INEO	427 941,20 €
	NAGRA FRANCE 5EME ETAGE	116 212,00 €
	THALES SA	246 092,25 €
Général Foy	BGFI	302 653,41 €
	PRIMONIAL HOLDING	817 569,86 €
Haussmann	GALERIES LAFAYETTE	1 679 421,32 €
	MANGO	1 003 338,37 €
	ZARA	1 746 082,56 €
Vienne Rocher	NEXITY	3 570 681,08 €
	NEXITY BLUE OFFICE	49 641,77 €
	SIMCORP	218 460,89 €
	WEAVE GESTION	203 000,00 €
Wagram	CHATEAUFORM' PARIS	1 000 000,00 €
	COBRASON	138 049,93 €
	DIFFARLIT	145 291,49 €
	SAS L'EMPIRE	232 298,07 €

- Engagements donnés

Pour l'ensemble des emprunts ci-dessous, la société a donné des garanties valables jusqu'aux dates d'échéance des emprunts. Parmi ces garanties figure principalement l'engagement de ne pas consentir d'hypothèque sur ses biens ni de sureté, et de ne pas contracter d'autre emprunt avec une tierce personne sans l'accord préalable de la société Deka Immobilien Investment GmbH.

Immeuble	Montant de l'emprunt
Central Park	41 425 000,00 €
Eqwater	63 985 000,00 €
Eqwater (Ex-Moissy Cramayel)	3 920 000,00 €
Eqwater (Ex-Mont Jezerce)	29 000 000,33 €
Hausmann	106 500 000,00 €
Général Foy	38 754 530,61 €
Opéra	80 000 000,00 €
Vienne Rocher	120 000 000,00 €
Ville l'Evêque	6 722 958,64 €
Wagram	62 500 000,00 €

2-14. Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant total hors taxes des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice 2020 s'élève à 40 000 euros au titre du contrôle légal des comptes.