

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 : 2000 B 15518  
Numéro SIREN : 432 940 567  
Nom ou dénomination : EUROCOMMERCIAL PROPERTIES CAUMARTIN SNC

Ce dépôt a été enregistré le 30/06/2022 sous le numéro de dépôt 74502

# Eurocommercial Properties Caumartin SNC

107 rue Saint Lazare 75009 PARIS

Exercice clos le 31 décembre 2021

## documents financiers

Certifiés conformes  
*S. J. Laflamme*

CERTIFIÉS CONFORMES  
*R. L. B. B. B.*

# Sommaire

documents  
financiers

# documents financiers

## Comptes annuels

- Bilan
- Compte de résultat
- Annexe

# comptes annuels

## Bilan Eurocommercial Properties Caumartin SNC

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 31/12/2021	Net 30/06/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	36 348 648		36 348 648	36 348 648
Constructions	45 861 666	26 235 932	19 625 734	21 090 104
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours / Avances et acomptes	641 878		641 878	1 408 655
Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	56 686 091		56 686 091	56 669 998
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	98 928		98 928	98 928
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>139 637 211</b>	<b>26 235 932</b>	<b>113 401 280</b>	<b>115 616 332</b>
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances &amp; acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 607 995	1 268 145	2 339 849	3 011 469
Autres créances	3 618 471		3 618 471	2 667 974
Capital souscrit-appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Instruments de trésorerie</b>				
Disponibilités	309 525		309 525	283 209
Charges constatés d'avance				1 454
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>7 535 991</b>	<b>1 268 145</b>	<b>6 267 845</b>	<b>5 964 106</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>147 173 202</b>	<b>27 504 077</b>	<b>119 669 125</b>	<b>121 580 438</b>

# comptes annuels

	(en euros)	
PASSIF	31/12/2021	30/06/2020
<b>Capital</b>		
Capital (dont versé : 25 000 000)	25 000 000	25 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
<b>Réserves</b>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	31 470 519	67 543 479
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau		-120 172 868
Résultat de l'exercice	3 474 089	124 103 908
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	59 944 607	96 474 519
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20	100 509
Emprunts et dettes financières diverses	54 175 136	21 113 952
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes	480	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 210 114	2 240 950
Dettes fiscales et sociales	530 915	606 095
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	206 496	431 809
Autres dettes	1 601 356	612 605
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	59 724 518	25 105 919
Écarts de conversion Passif		
<b>TOTAL PASSIF</b>	119 669 125	121 580 438

# comptes annuels

				(en euros)	
				2021	2020
	France	Exportation	Total	Total	
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	12 614 351		12 614 351	12 930 409	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	<b>12 614 351</b>		<b>12 614 351</b>	<b>12 930 409</b>	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 090 960		
Autres produits			68	64 381	
<b>Total des produits d'exploitation</b>			<b>13 705 379</b>	<b>12 994 789</b>	
Achats de marchandises					
Variation de stocks de marchandises					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières & autres approvis.)					
Autres achats et charges externes			4 491 431	4 615 323	
Impôts, taxes et versements assimilés			624 421	1 024 763	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 262 039	1 684 839	
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			1 820 039	525 688	
Dotations d'exploitation aux provisions					
Autres charges			55	122	
<b>Total des charges d'exploitation</b>			<b>9 197 985</b>	<b>7 850 735</b>	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>4 507 394</b>	<b>5 144 055</b>	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts & produits assimilés			785	1 065 994	
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des produits financiers</b>			<b>785</b>	<b>1 065 994</b>	
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions					
Intérêts & charges assimilées			1 034 090	996 594	
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des charges financières</b>			<b>1 034 090</b>	<b>996 594</b>	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			<b>-1 033 306</b>	<b>69 400</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			<b>3 474 089</b>	<b>5 213 455</b>	

# comptes annuels

	<i>(en euros)</i>	
	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		188 580 292
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels</b>		188 580 292
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		69 689 838
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
<b>Total charges exceptionnelles</b>		69 689 838
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		118 890 454
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	13 706 164	202 641 075
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	10 232 075	78 537 167
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	3 474 089	124 103 908

## Annexe Eurocommercial Properties Caumartin SNC

	Notes
<b>■ REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	
Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice	1
Règles et méthodes comptables	2
Changements de méthode	3
<b>■ COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT</b>	
Etat de l'actif immobilisé	4
Etat des amortissements	5
Etat des dépréciations et provisions	6
Etat des échéances des créances et des dettes	7
Informations et commentaires sur :	
Eléments relevant de plusieurs postes de bilan	8
Transaction entre les parties liées	9
Produits à recevoir	10
Charges à payer	11
Charges et produits constatés d'avance	12
Composition du capital social	13
Variation des capitaux propres	14
Ventilation chiffre d'affaires net	15
<b>■ ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
Régime Fiscal	16
Identité de sociétés-mères consolidant les comptes de la société	17
Liste des filiales et participations	18
Événements postérieurs à la clôture	19
Honoraires de commissaires aux comptes	20

### 1. Evénements

# comptes annuels

## significatifs intervenues au cours de l'exercice

### COVID-19

L'épidémie de COVID a été déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020 et a eu, et continue d'avoir, un impact sur l'économie mondiale et sur les marchés immobiliers. Ces derniers ont connu une diminution importante de leurs niveaux d'activités transactionnelle et locative. Ainsi les activités d'ECP CAUMARTIN ont été impactées par cette crise au cours de l'exercice 2021. La campagne de vaccination contre la COVID 19 lancée en 2021 et qui se poursuit au 1er semestre 2022 permet d'envisager une amélioration des conditions de marché dans la seconde partie de l'année qui vient.

Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement.

Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 604 K€ au 31/12/2021.

### Distribution

Le 30 juin 2021, les associés ont décidé de prélever sur les réserves, qui s'élevaient, au 30 juin 2020, à 67 543 479 euros, la somme de 40 004 000,40 euros à l'effet de la distribuer aux associés par voie d'inscription au compte courant.

### Changement de la date de clôture sociale

La société a changé de date de clôture sociale. L'exercice clos au 31 décembre 2021 a donc une durée de 18 mois. Le précédent exercice social a été clôturé au 30 juin 2020 pour une durée de 12 mois.

### Acquisition Titres

Le 10 décembre 2021, ECP France a cédé une part de la SNC Val Commerces pour un montant de 16 933,86€.

Le 10 décembre 2021, ECP France a cédé une part de la SNC Winter pour un montant de 59,25€.

## 2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-07 du 4 novembre 2016, modifiant le règlement n°2014-03 relatif au plan comptable général, qui a été homologué par arrêté du 26 décembre 2016.

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes au règlement ANC 2014-03.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

## 2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

### • Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4 et 5, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés auquel s'ajoute le coût des travaux réalisés postérieurement.

Le coût d'acquisition des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) ne sont pas incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations ne sont pas incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

### • Décomposition des immeubles en composants

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les composants sont déterminés d'après une analyse technique de l'ensemble immobilier. Les 5 composants retenus sont : gros-œuvre, façade, installation générales et techniques, agencements et toitures.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

Aucune provision pour grosses réparations n'a été constatée, aucun programme pluriannuel de gros entretien n'ayant été établi.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

- **Base amortissable**

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

- **Durée d'amortissement**

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Composants	Valeur brute	Nombre d'années
Gros œuvre	21 439 255	45 ans
Façades	13 905 918	20 à 25 ans
Installations générales et techniques	3 728 668	10 à 20 ans
Agencements	5 598 126	3 à 15 ans
Toitures	1 189 699	40 ans

- **Dépréciation**

Les modalités de dépréciation des immobilisations ont été précisées par le règlement ANC 2014-03. Ainsi, aux termes de l'article 214-16 du Plan Comptable Général (PCG), la dépréciation des éléments d'actif doit être évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'existe un indice de perte de valeur.

L'article 214-5 du PCG prévoit ainsi qu'une dépréciation ne doit être constatée que si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. Une dépréciation doit être constatée sous réserve qu'elle soit significative (art 214-18 du PCG). La valeur actuelle a été déterminée sur la base d'un rapport d'expert indépendant qui a évalué la valeur de l'immeuble immobilier au 31 décembre 2021 en l'état.

L'évaluation de la valeur de l'immeuble immobilier a été effectuée dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et le rapport de l'expert immobilier contient une clause intitulée « clause d'incertitude significative d'évaluation ». L'inclusion de cette clause signifie que l'évaluation a été déterminée par l'expert dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause la valeur actuelle ainsi déterminée. Le Groupe estime que l'estimation déterminée par l'expert reflète raisonnablement la valeur actuelle de l'immeuble immobilier.

# comptes annuels

La valeur actuelle s'apprécie, conformément à l'article 613-5 du PCG, par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie.

La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

## 2.2 Immobilisations financières

Les titres de participations sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'utilité. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de la société dans laquelle une participation est prise, corrigée de la plus-value ou moins-value latente sur l'ensemble immobilier détenu par la participation.

## 2.3 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

## 2.4 Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

## 2.5 Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers ainsi que les loyers paliers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'éviction versées aux anciens locataires en vue d'obtenir la libre disposition des locaux sont comptabilisées en charges d'exploitation (hormis les cas de restructuration des immeubles). Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

## 2.6 Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en « charges à payer » ou en « produits à recevoir » à la clôture de l'exercice.

## 2.7 Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

## 2.8 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but la couverture des risques de taux intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrat d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la clôture en charges ou en produits au prorata temporis.

## 3. Changements de méthode

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2020, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

# comptes annuels

## 4. Etat de l'actif immobilisé

Valeurs Brutes	A l'ouverture	Acq./virt
Terrains	36 348 648	
Constructions	45 063 997	797 669
Immobilisations corporelles en cours	1 408 655	115 166
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>82 821 300</b>	<b>912 835</b>
Autres participations	56 669 998	16 093
Prêts & Autres immob. Financières	98 968	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>56 768 926</b>	<b>16 093</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>139 590 226</b>	<b>928 928</b>

	Diminution	A la clôture
Terrains		36 348 648
Constructions		45 861 666
Immobilisations corporelles en cours	881 943	641 878
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>881 943</b>	<b>82 852 192</b>
Autres participations		56 686 091
Prêts & Autres immob. Financières		98 928
<b>Immobilisations financières</b>		<b>56 785 019</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>881 943</b>	<b>139 637 211</b>

## 5. Etat des amortis.

Immobilis. Amortissables	A l'ouvert.	Augment°	Diminut°	A la clôture
Construction	23 973 893	2 262 039		26 235 932
<b>Immob. corporelles</b>	<b>23 973 893</b>	<b>2 262 039</b>		<b>26 235 932</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 973 893</b>	<b>2 262 039</b>		<b>26 235 932</b>

## 6. Etat des dépréciations et provisions

Dépréciations et provisions	A l'ouvert.	Augment.°	Diminut°	A la clôture
Sur comptes clients (a)	539 066	1 820 039	1 090 960	1 268 145
<b>Dépréciations</b>	<b>539 066</b>	<b>1 820 039</b>	<b>1 090 960</b>	<b>1 268 145</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>539 066</b>	<b>1 820 039</b>	<b>1 090 960</b>	<b>1 268 145</b>

- (a) Les créances clients sont le cas échéant dépréciées sous déduction du dépôt de garantie. Les créances antérieures à 6 mois font l'objet d'une analyse individuelle afin de déterminer une éventuelle dépréciation en fonction de la situation de chacun des locataires. Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement. Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 209 K€ au 31/12/2021, lorsqu'un accord a été signé à la date de clôture sociale.

# comptes annuels

## 7. Etat des échéances

Créances	Mont. brut	A 1 an au +	Plus 1 an	
Créances clients et comptes rattachés	3 607 995	3 607 995		
Autres créances (a)	3 618 471	3 458 621		159 850
Fournisseurs débiteurs				
<b>Etat des créances</b>	<b>7 226 466</b>	<b>7 066 616</b>		<b>159 850</b>
Dettes	Mont. Brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. & det. auprès ets de crédit (b)	20	20	0	
Emprunts et dettes financ. divers (c) (d) (e)	54 175 136		52 894 410	1 280 726
Fournisseurs et comptes rattachés	3 210 114	3 210 114		
Dettes fiscales et sociales	530 915	530 915		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	206 496	206 496		
Autres dettes	1 601 356	1 601 356		
Produits constatés d'avance				
<b>Etats des dettes</b>	<b>59 724 037</b>	<b>5 548 901</b>	<b>52 894 410</b>	<b>1 280 726</b>
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursé en cours d'exercice				

(a) Les autres créances à plus d'un an concernent les franchises de loyer.

(c) Les dépôts de garantie versés par les locataires, soit 1 280 726 € ont été considérés comme des dettes à plus de cinq ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

(d) La possibilité de remboursement de l'emprunt intra-groupe est subordonnée au respect de certains ratios fixés par le contrat d'emprunt auprès d'un établissement de crédit. Les ratios concernés sont respectés.

(e) L'emprunt intra-groupe est renouvelable chaque année au 31 décembre par tacite reconduction et classé à ce titre à échéance à plus d'un an.

# comptes annuels

## 8. Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes du bilan et du compte de résultat	Concernant les entreprises	
	Liées Créances / (Dettes) Charges/ (Produits)	Avec un lien de participation
Participations	56 686 091	
Dettes financières divers	(52 894 411)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(843 073)	
Honoraires de gestion	605 295	
Autres honoraires	1 414 022	
Charges financières	545 863	
Produits financiers	(785)	

## 9. Transactions entre les parties liées

Conformément au décret 2009-267 du 9 mars 2009, les transactions à considérer :

- Sont réalisées entre parties liées,
- Sont en-cours à la date d'arrêté ou ont produit des effets sur l'exercice
- Présentent une importance significative
- N'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

La société considère qu'aucune transaction ne rentre dans ce cadre.

## 10. Produits à recevoir

	Montant
Créances clients et comptes rattachés	686 240
Autres créances	
<b>TOTAL</b>	<b>686 240</b>

## 11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20
Emprunts et dettes financières divers	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 585 194
Dettes sur immobilisations	203 414
Dettes fiscales et sociales	0
Autres dettes	891 761
<b>TOTAL</b>	<b>2 680 389</b>

# comptes annuels

2020-2021

## 12. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges d'exploitation		
Loyers et refacturations des charges		
Contrats d'échange de taux		
<b>TOTAL</b>		

## 13. Composition du capital social

	Nombre	Valeur
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	25 000	1 000
Actions /parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts soc. composant le cap. soc. en fin d'exercice	25 000	1 000

## 14. Variation des Capitaux propres

	Capital social	Autres réserves	Report à Nouveau	Dividendes	Résultat	Capitaux propres
Au début de l'exercice	25 000 000	67 543 479			124 103 908	216 647 387
Imputation du résultat N-1		3 931 039		(40 004 000)	(124 103 908)	(160 176 869)
Acompte Dividendes		(40 004 000)		40 004 000		0
Résultat N					3 474 089	3 474 089
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>25 000 000</b>	<b>31 470 518</b>			<b>3 474 089</b>	<b>59 944 607</b>

# comptes annuels

## 15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2021	2020
Commerces	9 396 957	7 929 011
Bureaux	1 998 700	1 577 849
Produits annexes	1 218 694	3 423 548
<b>TOTAL</b>	<b>12 614 351</b>	<b>12 930 408</b>

## 16. Régime Fiscal

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

## 17. Identité de la société consolidante

- Dénomination sociale : Eurocommercial Properties NV  
- Siège Social : Herengracht 469  
1017 BS Amsterdam  
PAYS BAS

# comptes annuels

## 18. Liste des filiales et participations

Désignation	Capital social	Capitaux propres autres que capital social avant affectation résultat	Quote-part du capital détenu (%)	Valeur brute des titres au bilan	Valeur nette des titres au bilan	Prêts/ avances reçus non encore remboursés (nominal)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31.12.21	Résultat de l'exercice clos le 31.12.21	Dividendes obtenus non encaissés
<b>SCI Val commerces</b> SIREN n° 394 320 964	5 000	2 910 055	0,02%	16 034	16 034	Néant	714 604	448 914	-
<b>SCI Winter</b> SIREN n° 501 494 926	5 000	(12 187)	0,02%	59	59	Néant	16 652	(1 504)	-
<b>Eurocommercial Properties Taverny SNC</b> SIREN n° 380 973 560	10 315 911	22 470 195	53.32%	56 669 998	56 669 998	Néant	15 867 955	1 747 630	-
<b>Valeur totale</b>	<b>10 325 911</b>	<b>25 368 063</b>		<b>56 686 091</b>	<b>56 686 091</b>		<b>16 599 211</b>	<b>2 195 040</b>	<b>-</b>

## 19. Evénements post-clôture

### Cession de biens immobiliers dans l'événement post-clôture

Le 24 mars 2022, la société a cédé la quote-part indivise des Bureaux Passage du Havre pour un prix de 33 450 000 euros.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société/groupe, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

## 20. Honoraires

du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat

31 décembre 2021

Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels	16 176
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels	
<b>TOTAL</b>	<b>16 176</b>



**Eurocommercial Properties Caumartin SNC**

**Société en nom collectif au capital de 25.000.000 d'Euros**

**Siège social : 107 rue Saint-Lazare - 75009 Paris**

**432 940 567 R.C.S. Paris**

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS**

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

**EN DATE DU 3 JUIN 2022**

[...]

**DEUXIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Gérance, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit 3.474.089 €, de la manière suivante :

la somme de 3.474.089 €

au compte "Autres réserves" qui est ainsi porté de 31.470.519 € à 34.944.608 €.

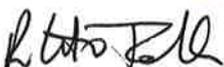
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

**TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale prend acte de la démission de Monsieur Jacobus Marie Veldhuis de son mandat de gérant de la Société à compter de ce jour et décide de ne pas pourvoir à son remplacement.

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

[...]

*Certifié conforme*   
*CERTIFIÉ CONFORME* 



**KPMG S.A.**  
**Siège social**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

# *Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C.*

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

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2021  
Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C.  
107, rue Saint-Lazare - 75009 Paris  
*Ce rapport contient 20 pages*

KPMG S.A.,  
société française membre du réseau KPMG  
constitué de cabinets indépendants adhérents de  
KPMG International Limited, une société de droit anglais  
(« private company limited by guarantee »).

Société anonyme d'expertise  
comptable et de commissariat  
aux comptes à directoire et  
conseil de surveillance.  
Inscrite au Tableau de l'Ordre  
à Paris sous le n° 14-30080101  
et à la Compagnie Régionale  
des Commissaires aux Comptes  
de Versailles et du Centre

Siège social :  
KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
92066 Paris la Défense Cedex  
Capital : 5 497 100 €.  
Code APE 6920Z  
775 726 417 R.C.S. Nanterre  
TVA Union Européenne  
FR 77 775 726 417



**KPMG S.A.**  
**Siège social**  
Tour EQHO  
2 Avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex  
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66  
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60  
Site internet : [www.kpmg.fr](http://www.kpmg.fr)

## **Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C.**

Siège social : 107, rue Saint-Lazare - 75009 Paris  
Capital social : €.25 000 000

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

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2021

A l'attention des Associés de la société Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C.,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C. relatifs à l'exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> juillet 2020 à la date d'émission de notre rapport.

## **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

- **Évaluation des immobilisations corporelles et des immobilisations financières**

Les paragraphes 2.1. « Immobilisations corporelles » et 2.2. « Immobilisations financières » de la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier et des titres de participation, ainsi que les modalités de dépréciations.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et leur correcte application, à apprécier la valeur actuelle des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base des rapports des experts indépendants et à vérifier que ces notes annexes fournissent une information appropriée.

- **Appréciation des risques liés aux créances clients**

La société constitue des dépréciations des créances clients selon les modalités décrites dans les notes 2.3. « Créances » et 6. « Etat des dépréciations et des provisions » de l'annexe.

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C., sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier l'application de cette approche.

## **Vérifications spécifiques**

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels**

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Gérance.

### **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 19 mai 2022

KPMG S.A.

Sandie Tzinmann  
*Associée*

## Bilan Eurocommercial Properties Caumartin SNC

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 31/12/2021	Net 30/06/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels, droits et valeurs similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo. Incorp.				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	36 348 648		36 348 648	36 348 648
Constructions	45 861 666	26 235 932	19 625 734	21 090 104
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours / Avances et acomptes	641 878		641 878	1 408 655
Avances & acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations	56 686 091		56 686 091	56 669 998
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	98 928		98 928	98 928
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	139 637 211	26 235 932	113 401 280	115 616 332
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances &amp; acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances</b>				
Créances clients et comptes rattachés	3 607 995	1 268 145	2 339 849	3 011 469
Autres créances	3 618 471		3 618 471	2 667 974
Capital souscrit-appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
<b>Instruments de trésorerie</b>				
Disponibilités	309 525		309 525	283 209
<b>Charges constatés d'avance</b>				1 454
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	7 535 991	1 268 145	6 267 845	5 964 106
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
<b>TOTAL ACTIF</b>	147 173 202	27 504 077	119 669 125	121 580 438

# comptes annuels

(en euros)

PASSIF	31/12/2021	30/06/2020
<b>Capital</b>		
Capital (dont versé : 25 000 000)	25 000 000	25 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		
Écarts de réévaluation		
<b>Réserves</b>		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	31 470 519	67 543 479
<b>Résultat</b>		
Report à nouveau		-120 172 868
Résultat de l'exercice	3 474 089	124 103 908
<b>Subventions d'investissement</b>		
<b>Provisions réglementées</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>59 944 607</b>	<b>96 474 519</b>
<b>Provisions pour risques</b>		
<b>Provisions pour charges</b>		
<b>PROVISIONS</b>		
<b>Emprunts</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20	100 509
Emprunts et dettes financières diverses	54 175 136	21 113 952
<b>Fournisseurs et autres dettes</b>		
Avances et acomptes reçus sur commandes	480	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 210 114	2 240 950
Dettes fiscales et sociales	530 915	606 095
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	206 496	431 809
Autres dettes	1 601 356	612 605
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>DETTES</b>	<b>59 724 518</b>	<b>25 105 919</b>
<b>Écarts de conversion Passif</b>		
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>119 669 125</b>	<b>121 580 438</b>

# comptes annuels

				(en euros)	
		2021		2020	
	France	Exportation	Total	Total	
Ventes marchandises					
Production vendue de biens					
Production vendue de services	12 614 351		12 614 351	12 930 408	
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>	12 614 351		12 614 351	12 930 408	
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			1 090 960		
Autres produits			68	64 381	
<b>Total des produits d'exploitation</b>			13 705 379	12 994 788	
Achats de marchandises					
Variation de stocks de marchandises					
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières & autres approvis.)					
Autres achats et charges externes			4 491 431	4 615 323	
Impôts, taxes et versements assimilés			624 421	1 024 763	
Salaires et traitements					
Charges sociales					
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 262 039	1 684 839	
Dotations aux dépréciations sur immobilisations					
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			1 820 039	525 688	
Dotations d'exploitation aux provisions					
Autres charges			55	122	
<b>Total des charges d'exploitation</b>			9 197 985	7 850 735	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>			4 507 394	5 144 054	
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>					
Bénéfice attribué ou perte transférée					
Perte supportée ou bénéfice transféré					
Produits financiers de participations					
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé					
Autres intérêts & produits assimilés			785	1 065 994	
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges					
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des produits financiers</b>			785	1 065 994	
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions					
Intérêts & charges assimilées			1 034 090	996 594	
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions de V.M.P.					
<b>Total des charges financières</b>			1 034 090	996 594	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>			-1 033 306	69 400	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>			3 474 089	5 213 454	

# comptes annuels

(en euros)

	2021	2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		188 580 292
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
<b>Total produits exceptionnels</b>		188 580 292
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		69 689 838
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
<b>Total charges exceptionnelles</b>		69 689 838
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>		118 890 454
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	13 706 164	202 641 075
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	10 232 075	78 537 167
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	3 474 089	124 103 908

18 Mois

12 Mois

## 1. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice

### COVID-19

L'épidémie de COVID a été déclarée « pandémie mondiale » par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020 et a eu, et continue d'avoir, un impact sur l'économie mondiale et sur les marchés immobiliers. Ces derniers ont connu une diminution importante de leurs niveaux d'activités transactionnelle et locative. Ainsi les activités d'ECP CAUMARTIN ont été impactées par cette crise au cours de l'exercice 2021. La campagne de vaccination contre la COVID 19 lancée en 2021 et qui se poursuit au 1er semestre 2022 permet d'envisager une amélioration des conditions de marché dans la seconde partie de l'année qui vient.

### Distribution

Le 30 juin 2021, les associés ont décidé de prélever sur les réserves, qui s'élevaient, au 30 juin 2020, à 67 543 479 euros, la somme de 40 004 000,40 euros à l'effet de la distribuer aux associés par voie d'inscription au compte courant.

### Changement de la date de clôture sociale

La société a changé de date de clôture sociale. L'exercice clos au 31 décembre 2021 a donc une durée de 18 mois. Le précédent exercice social a été clôturé au 30 juin 2020 pour une durée de 12 mois.

### Acquisition Titres

Le 10 décembre 2021, ECP France a cédé une part de la SNC Val Commerces pour un montant de 16 033,86€.

Le 10 décembre 2021, ECP France a cédé une part de la SNC Winter pour un montant de 59,25€.

## 2. Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 relatif au plan comptable général, modifié par les règlements ultérieurs.

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

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

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

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode du coût historique.

Un actif est un élément identifiable du patrimoine ayant une valeur économique positive pour l'entité, c'est-à-dire un élément générant une ressource que l'entité contrôle du fait d'événements passés et dont elle attend des avantages économiques futurs.

En matière de définition, comptabilisation, évaluation, amortissement et dépréciation des actifs, les principes comptables appliqués sont conformes au règlement ANC 2014-03, modifié.

Un passif est un élément du patrimoine ayant une valeur économique négative pour l'entité, c'est-à-dire une obligation de l'entité à l'égard d'un tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci.

Les principes comptables appliqués pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

## 2.1 Immobilisations corporelles

Le patrimoine est composé d'ensembles immobiliers de placement, destinés à être conservés dans une perspective de long terme, même si certains arbitrages peuvent intervenir en fonction d'opportunités futures.

- **Coût d'entrée**

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 4 et 5, figurent au bilan à leur coût d'acquisition pour les immeubles acquis ou apportés auquel s'ajoute le coût des travaux réalisés postérieurement.

Le coût d'acquisition des ensembles immobiliers comprend leur prix d'achat ainsi que l'ensemble des coûts directement attribuables durant la phase d'acquisition. Les frais d'acquisition des immobilisations, dont la liste est limitativement fixée par le PCG (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) ne sont pas incorporés au coût d'acquisition des immobilisations.

Les coûts d'emprunt (intérêts et coûts liés à la mise en place de l'emprunt) directement attribuables à l'acquisition et la production des immobilisations ne sont pas incorporés au coût de l'actif pendant la période d'acquisition ou de production.

- **Décomposition des immeubles en composants**

Les immeubles sont décomposés en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement. Comptabilisés séparément, ces éléments disposent d'un plan d'amortissement qui leur est propre.

Les composants sont déterminés d'après une analyse technique de l'ensemble immobilier. Les 5 composants retenus sont : gros-œuvre, façade, installation générales et techniques, agencements et toitures.

Les dépenses de gros entretien et de grandes révisions sont constatées sous forme de provisions, en fonction des programmes de révisions pluriannuels définis par la société.

Aucune provision pour grosses réparations n'a été constatée, aucun programme pluriannuel de gros entretien n'ayant été établi.

Les frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en état des locaux lors de la relocation sont comptabilisés en charges de l'exercice.

- **Base amortissable**

La base amortissable est constituée de la valeur brute de l'actif, déduction faite, le cas échéant, des dépréciations constatées et de sa valeur résiduelle si cette dernière est significative et déterminée dès l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net des coûts de sortie attendus, que l'entreprise pourrait obtenir, dans les conditions de marché actuelles, de la cession de l'actif sur le marché à la fin de son utilisation. La valeur résiduelle d'un actif n'est mesurable que s'il est possible de déterminer de manière fiable la valeur de marché de revente du bien en fin de période d'utilisation.

Au cas d'espèce, la valeur résiduelle n'est pas prise en compte dans la base amortissable, dans la mesure où la société utilise les ensembles immobiliers jusqu'au terme de leur durée de vie théorique.

- **Durée d'amortissement**

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation des différents composants.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Composants	Valeur brute	Nombre d'années
Gros œuvre	21 439 255	45 ans
Façades	13 905 918	20 à 25 ans
Installations générales et techniques	3 728 668	10 à 20 ans
Agencements	5 598 126	3 à 15 ans
Toitures	1 189 699	40 ans

- **Dépréciation**

Les modalités de dépréciation des immobilisations ont été précisées par le règlement ANC 2014-03, modifié. Ainsi, aux termes de l'article 214-16 du Plan Comptable Général (PCG), la dépréciation des éléments d'actif doit être évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'existe un indice de perte de valeur.

L'article 214-5 du PCG prévoit ainsi qu'une dépréciation ne doit être constatée que si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à sa valeur nette comptable. Une dépréciation doit être constatée sous réserve qu'elle soit significative (art 214-18 du PCG). La valeur actuelle a été déterminée sur la base d'un rapport d'expert indépendant qui a évalué la valeur de l'immeuble immobilier au 31 décembre 2021 en l'état.

La valeur actuelle s'apprécie, conformément à l'article 613-5 du PCG, par référence à la plus élevée de la valeur vénale et de la valeur d'usage. La valeur vénale s'entend du montant qui pourrait être obtenu, à la date de clôture, de la vente d'un actif lors d'une transaction conclue à des conditions normales de marché, net des coûts de sortie.

La valeur d'usage est la valeur des avantages économiques futurs attendus de l'utilisation de l'actif et de sa sortie.

## 2.2 Immobilisations financières

Les titres de participations sont évalués au plus bas de leur coût d'entrée et de leur valeur d'utilité. Cette dernière est fondée sur la quote-part des capitaux propres de la société dans laquelle une participation est prise, corrigée de la plus-value ou moins-value latente sur l'ensemble immobilier détenu par la participation.

## 2.3 Créances

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

Une dépréciation est pratiquée lorsqu'il apparaît à la clôture de l'exercice que la valeur actuelle est inférieure à la valeur comptable et qu'il existe une perte probable mais jugée réversible. La dépréciation des créances sur les locataires est calculée sous déduction du dépôt de garantie.

## 2.4 Dettes

Les dettes sont enregistrées pour leur valeur nominale de remboursement. Elles ne font pas l'objet d'une actualisation.

## 2.5 Reconnaissance des revenus

Les loyers sont comptabilisés au fur et à mesure de l'avancement de l'exécution de la prestation.

Afin de rendre compte correctement des avantages économiques procurés par le bien, les franchises de loyers ainsi que les loyers paliers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

Les indemnités d'éviction versées aux anciens locataires en vue d'obtenir la libre disposition des locaux sont comptabilisées en charges d'exploitation (hormis les cas de restructuration des immeubles). Les indemnités de résiliation reçues des anciens locataires sont comptabilisées en produits d'exploitation.

Les refacturations contractuelles de taxes et d'assurances figurent dans le chiffre d'affaires.

## 2.6 Charges locatives

Les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées en charges d'exploitation pour les dépenses réelles et en produits d'exploitation pour les appels de charges provisionnels. Les effets potentiels de la reddition annuelle des charges locatives sont comptabilisés en « charges à payer » ou en « produits à recevoir » à la clôture de l'exercice.

## 2.7 Honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

## 2.8 Instruments financiers dérivés

Les instruments dérivés utilisés ont pour but la couverture des risques de taux intérêt.

Il s'agit essentiellement de contrat d'échange de taux (Swap) dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe.

Ces instruments ne sont pas constatés dans les états financiers lors de leur conclusion mais constituent des engagements hors bilan. Les gains ou pertes éventuels de valeur de ces instruments sont comptabilisés au dénouement des opérations de couverture, c'est-à-dire en cas de rupture anticipée des engagements de couverture ou de remboursement des emprunts couverts.

Les intérêts courus non échus sur les emprunts faisant l'objet d'un contrat d'échange de taux sont comptabilisés au taux nominal du contrat d'emprunt. Le différentiel d'intérêts courus latent résultant du contrat d'échange de taux est comptabilisé à la clôture en charges ou en produits au prorata temporis.

## 3. Changements de méthode

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2020, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

## 4. Etat de l'actif immobilisé

Valeurs Brutes	A l'ouverture	Acq./virt
Terrains	36 348 648	
Constructions	45 063 997	797 669
Immobilisations corporelles en cours	1 408 655	115 166
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>82 821 300</b>	<b>912 835</b>
Autres participations	56 669 998	16 093
Prêts & Autres immob. Financières	98 968	
<b>Immobilisations financières</b>	<b>56 768 926</b>	<b>16 093</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>139 590 225</b>	<b>928 928</b>

	Diminution	A la clôture
Terrains		36 348 648
Constructions		45 861 666
Immobilisations corporelles en cours	881 943	641 878
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>881 943</b>	<b>82 852 192</b>
Autres participations		56 686 091
Prêts & Autres immob. Financières		98 928
<b>Immobilisations financières</b>		<b>56 785 019</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>881 943</b>	<b>139 637 211</b>

# comptes annuels

## 5. Etat des amortis.

Immobilis. Amortissables	A l'ouvert.	Augment°	Diminut°	A la clôture
Construction	23 973 893	2 262 039		26 235 932
<b>Immob. corporelles</b>	<b>23 973 893</b>	<b>2 262 039</b>		<b>26 235 932</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>23 973 893</b>	<b>2 262 039</b>		<b>26 235 932</b>

## 6. Etat des dépréciations et provisions

Dépréciations et provisions	A l'ouvert.	Augment.°	Diminut°	A la clôture
Sur comptes clients (a)	539 066	1 820 039	1 090 960	1 268 145
<b>Dépréciations</b>	<b>539 066</b>	<b>1 820 039</b>	<b>1 090 960</b>	<b>1 268 145</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>539 066</b>	<b>1 820 039</b>	<b>1 090 960</b>	<b>1 268 145</b>

- (a) Les créances clients >3 mois sont le cas échéant dépréciées sous déduction du dépôt de garantie, du FDR et des avoirs provisionnés.  
 Les créances antérieures à 6 mois font l'objet d'une analyse individuelle afin de déterminer une éventuelle dépréciation en fonction de la situation de chacun des locataires.  
 Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement.  
 Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 604 K€ au 31/12/2021.

## 7. Etat des échéances

Créances	Mont. brut	A 1 an au +	Plus 1 an	
Créances clients et comptes rattachés	3 607 995	3 607 995		
Autres créances (a)	3 618 471	3 458 621		159 850
Fournisseurs débiteurs				
<b>Etat des créances</b>	<b>7 226 466</b>	<b>7 066 616</b>		<b>159 850</b>

Dettes	Mont. Brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. & det. auprès ets de crédit	20	20	0	
Emprunts et dettes financ. divers (b)	54 175 136		52 894 410	1 280 726
(c) (d)				
Avances et acomptes reçus sur commandes	480	480		
Fournisseurs et comptes rattachés	3 210 114	3 210 114		
Dettes fiscales et sociales	530 915	530 915		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	206 496	206 496		
Autres dettes	1 601 356	1 601 356		
Produits constatés d'avance				
<b>Etats des dettes</b>	<b>59 724 518</b>	<b>5 549 381</b>	<b>52 894 410</b>	<b>1 280 726</b>

Emprunts souscrits en cours d'exercice  
Emprunts remboursé en cours d'exercice

(a) Les autres créances à plus d'un an concernent les franchises de loyer.

(b) Les dépôts de garantie versés par les locataires, soit 1 280 726 € ont été considérés comme des dettes à plus de cinq ans en prenant pour hypothèse que les locataires renouvelleront les baux lorsqu'ils arriveront à échéance.

(c) La possibilité de remboursement de l'emprunt intra-groupe est subordonnée au respect de certains ratios fixés par le contrat d'emprunt auprès d'un établissement de crédit. Les ratios concernés sont respectés.

(d) L'emprunt intra-groupe est renouvelable chaque année au 31 décembre par tacite reconduction et classé à ce titre à échéance à plus d'un an.

# comptes annuels

## 8. Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

Postes du bilan et du compte de résultat	Concernant les entreprises	
	Liées Créances / (Dettes) Charges/ (Produits)	Avec un lien de participation
Participations	56 686 091	
Dettes financières divers	(52 894 411)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(843 073)	
Honoraires de gestion	605 295	
Autres honoraires	1 414 022	
Charges financières	545 863	
Produits financiers	(785)	

## 9. Transactions entre les parties liées

Conformément au décret 2009-267 du 9 mars 2009, les transactions à considérer :

- Sont réalisées entre parties liées,
- Sont en-cours à la date d'arrêté ou ont produit des effets sur l'exercice
- Présentent une importance significative
- N'ont pas été conclues aux conditions normales de marché.

La société considère qu'aucune transaction ne rentre dans ce cadre.

## 10. Produits à recevoir

	Montant
Créances clients et comptes rattachés	686 240
Autres créances	75 000
<b>TOTAL</b>	<b>761 240</b>

## 11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0
Emprunts et dettes financières divers	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 585 194
Dettes sur immobilisations	203 414
Dettes fiscales et sociales	0
Autres dettes	891 761
<b>TOTAL</b>	<b>2 680 369</b>

# comptes annuels

## 12. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges d'exploitation		
Loyers et refacturations des charges		
Contrats d'échange de taux		
<b>TOTAL</b>		

## 13. Composition du capital social

	Nombre	Valeur
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	25 000	1 000
Actions /parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions/parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions/parts soc. composant le cap. soc. en fin d'exercice	25 000	1 000

## 14. Variation des Capitaux propres

	Capital social	Autres réserves	Report à Nouveau	Dividendes	Résultat	Capitaux propres
Au début de l'exercice	25 000 000	67 543 479		-120 172 868	124 103 908	96 474 519
Imputation du résultat N-1		3 931 040		120 172 868	(124 103 908)	0
Acompte Dividendes		-40 004 000				-40 004 000
Résultat N					3 474 089	3 474 089
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>25 000 000</b>	<b>31 470 519</b>			<b>3 474 089</b>	<b>59 944 608</b>

## 15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2021	2020
Commerces	8 101 724	7 929 011
Bureaux	1 998 700	1 577 849
Produits annexes	2 513 927	3 423 548
<b>TOTAL</b>	<b>12 614 351</b>	<b>12 930 408</b>

## 16. Régime Fiscal

La société n'a pas opté pour l'impôt sur les sociétés.

## 17. Identité de la société consolidante

- Dénomination sociale : Eurocommercial Properties NV  
- Siège Social : Herengracht 469  
1017 BS Amsterdam  
PAYS BAS

## 18. Liste des filiales et participations

Désignation	Capital social	Capitaux propres autres que capital social avant affectation résultat	Quote-part du capital détenu (%)	Valeur brute des titres au bilan	Valeur nette des titres au bilan	Prêts/ avances reçus non encore remboursés (nominal)	Chiffre d'affaires de l'exercice clos le 31.12.21	Résultat de l'exercice clos le 31.12.21	Dividendes obtenus non encaissés
<b>SNC Val commerces</b> * SIREN n° 394 320 964	5 000	2 910 055	0,02%	16 034	16 034	12 862 367	714 604	448 914	-
<b>SNC Winter *</b> SIREN n° 501 494 926	5 000	(12 187)	0,02%	59	59	1 498 211	16 652	(1 504)	-
<b>Eurocommercial Properties Taverny SNC</b> SIREN n° 380 973 560	10 315 911	22 470 195	53,32%	56 669 998	56 669 998	Néant	15 867 956	1 747 630	-
<b>Valeur totale</b>	<b>10 325 911</b>	<b>25 368 063</b>		<b>56 686 091</b>	<b>56 686 091</b>		<b>16 599 212</b>	<b>2 195 040</b>	<b>-</b>

\* La société SNC Val Commerces et la société SNC Winter ont un exercice clos au 31 décembre 2021 avec une durée exceptionnelle de 2 mois.

## 19. Evénements post-clôture

### Cession de biens immobiliers dans l'événement post-clôture

Le 24 mars 2022, la société a cédé la quote-part indivise des Bureaux Passage du Havre pour un prix de 33 450 000 euros.

Depuis le 31 décembre 2021, date de clôture de l'exercice, l'évènement majeur survenu concerne les opérations militaires en Ukraine commencées le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats qui auront des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Au niveau de notre société, les événements induits pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Ces risques feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur 2022. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021.

## 20. Honoraires

### du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat

	31 décembre 2021
Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels	16 176
Honoraires comptabilisés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes annuels	
<b>TOTAL</b>	<b>16 176</b>