

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 : 1992 B 06579
Numéro SIREN : 387 582 604
Nom ou dénomination : EUROCOMMERCIAL PROPETIES FRANCE SAS

Ce dépôt a été enregistré le 20/11/2020 sous le numéro de dépôt 100891

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 20-11-2020

N° DE DEPOT : 100891

N° GESTION : 1992B06579

N° SIREN : 387582604

DENOMINATION : EUROCOMMERCIAL PROPERTIES FRANCE SAS

ADRESSE : 107 rue Saint Lazare 75009 Paris

MILLESIME : 2020

SAS Eurocommercial Properties France

107 rue Saint Lazare 75009 PARIS

Exercice clos le 30 juin 2020

documents financiers

Certifiés conformes
Certifiés conformes




Sommaire

Comptes annuels	5
■ Bilan	6
■ Compte de résultat	8
■ Annexe	10

documents
financiers

Sommaire

documents
financiers

Comptes annuels

■ Bilan

■ Compte de résultat

■ Annexe

documents
financiers

comptes annuels

Bilan SAS Eurocommercial Properties France

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 30/06/2020	Net 30/06/2019
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
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.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	94 689 190		94 689 190	100 186 962
Constructions	342 956 820	202 266 786	140 690 034	155 071 928
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	15 702 797	6 188 939	9 513 858	8 412 809
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	167 206 005		167 206 005	167 206 005
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 479		23 479	23 479
ACTIF IMMOBILISÉ	620 578 291	208 455 725	412 122 566	430 901 183
Stocks et en-cours				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	10 064 679	2 626 771	7 437 908	10 316 131
Autres créances	15 631 602		15 631 602	14 307 231
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instrument de trésorerie				
Disponibilités	1 577 050		1 577 050	1 298 362
Charges constatées d'avance	2 490		2 490	6 344
ACTIF CIRCULANT	27 275 821	2 626 771	24 649 050	25 928 068
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	647 854 112	211 082 496	436 771 616	456 829 251

comptes annuels

	(en euros)	
PASSIF	30/06/2020	30/06/2019
Capital		
Capital (dont versé : 18 215 745)	18 215 745	18 215 745
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	1 578 675	1 578 675
Écarts de réévaluation	72 246 399	72 246 399
Réserves		
Réserve légale	1 821 575	1 821 575
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Résultat		
Report à nouveau	-54 622 424	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	133 973 751	51 800 798
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	173 213 721	145 663 192
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	199 492 346	194 377 692
Emprunts et dettes financières diverses	44 175 196	93 758 191
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 760 696	7 516 807
Dettes fiscales et sociales	1 597 552	1 874 268
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 174 950	5 203 648
Autres dettes	2 274 979	784 945
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	82 176	7 670 508
DETTES	263 557 895	311 166 060
Écarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	436 771 616	456 829 251

comptes annuels

Compte de résultat SAS Eurocommercial Properties France

	(en euros)			
			2020 *	2019 **
	France	Exportation	Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	34 455 065		34 455 065	37 700 627
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	34 455 065		34 455 065	37 700 627
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			5 852 898	5 486 211
Autres produits			60 034	61 605
Total des produits d'exploitation			40 367 997	43 248 443
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			12 214 297	12 364 876
Impôts, taxes et versements assimilés			2 558 025	3 586 886
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			13 286 682	14 112 980
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			8 188 939	5 820 575
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			2 343 323	
Dotations d'exploitation aux provisions				
Autres charges			153 545	260 260
Total des charges d'exploitation			36 744 810	36 145 577
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 623 187	7 102 866
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			122 358 168	35 338 185
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts & produits assimilés			345 001	-66 653
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			122 703 169	35 271 532
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions				
Intérêts & charges assimilées			6 035 785	8 286 957
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			6 035 785	8 286 957
RESULTAT FINANCIER			116 667 384	26 984 575
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			120 290 571	34 087 441

comptes annuels

	<i>(en euros)</i>	
	2020 *	2019 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	24 542 708	49 906 800
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	24 542 708	49 906 800
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 859 528	32 193 442
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	10 859 528	32 193 442
RESULTAT EXCEPTIONNEL	13 683 180	17 713 358
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	187 613 874	128 426 775
TOTAL DES CHARGES	53 640 123	76 625 977
BENEFICE OU PERTE	133 973 751	51 800 798
	* 12 mois	** 12 mois

comptes annuels

Annexe SAS Eurocommercial Properties FRANCE

	Note
■ REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	1
Règles et méthodes comptables	2
Changements de méthode	3
■ COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	
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
Transactions entre 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 du chiffre d'affaires	15
Nature du résultat exceptionnel	16
■ ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Ecart de réévaluation	17
Engagements financiers	18
Contrat d'échange de taux	19
Liste des filiales et participations	20
Identité de la société consolidante	21
Régime fiscal	22
Rémunération des organes de direction	23
Honoraires de commissaires aux comptes	24
Evénements postérieurs à la clôture	25

comptes annuels

1. Evénements significatifs intervenus au cours de l'exercice

Cession de la moitié indivise de trois actifs

Le 30 septembre 2019, la société a vendu la moitié en indivision de ses trois ensembles immobiliers distincts :

- Immeuble 101 Saint Lazare : situé à PARIS (75009), 101 rue Saint Lazare, pour un prix « acte en mains » de 8 495 553 euros ;
- Immeuble 10 Havre : situé à PARIS (75009), 10 rue du Havre, pour un prix « acte en mains » de 9 229 736 euros ;
- Immeuble 67-69 Caumartin : situé à PARIS (75009), 67-69 rue Caumartin, pour un prix « acte en mains » de 6 817 419 euros.

L'intégralité de l'emprunt ING a été remboursé le même jour pour 19 300 000 euros.

Perception des dividendes

La société a perçu des dividendes distribués par ses filiales SCI Val Commerces et SCI Winter pour un montant de 2 M€, ainsi qu'un dividende exceptionnel par sa filiale ECP Caumartin pour 120 M€.

Distribution de dividendes

La société a distribué un dividende pour un montant de 6.4 M€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos au 30 juin 2019. De plus, elle a versé un acompte sur dividende pour un montant de 100 M€.

Compensation des créances/dettes interco

Afin de simplifier les flux intragroupes, la société a signé une convention avec les autres sociétés du groupe afin de restructurer les prêts interco par une compensation entre créances et dettes.

Conclusion du contrôle fiscal des exercices 2016/2017/2018

Le contrôle fiscal portant sur les exercices 2016, 2017 et 2018 s'est achevé le 30 juin 2020. Un redressement portant sur la CVAE pour un montant de 14 K€ a été proposé par le contrôleur fiscal, et accepté par ECP.

COVID-19

L'Organisation Mondiale de la santé a déclaré en mars 2020 que l'épidémie de COVID-19 pouvait être considérée comme une pandémie.

Cette pandémie a eu un impact sur le résultat de notre société. Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement.

A ce titre, des dépréciations des créances clients ont été constatées pour un montant total de 1 683 K€ au 30/06/2020. Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 1 051 K€ au 30/06/2020, lorsqu'un accord a été signé à la date de clôture sociale.

comptes annuels

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 30 juin 2020 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

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

Dans le cadre de la première application, au 1er janvier 2016, du règlement ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 qui transpose la directive comptable européenne 2013/34/UE, une analyse relative aux fonds commerciaux et aux malis techniques a été menée.

Au terme de cette analyse, l'affectation des malis techniques au poste "fonds commercial" a été modifiée. Ainsi, un montant de 856 481 € a été affecté au poste "Terrains", correspondant à la plus-value latente sur le centre commerciale Centr'Azur constatée lors de la transmission universelle de patrimoine de Eurocommercial Properties Midi.

La durée d'utilisation des fonds commerciaux reste illimitée. Un test de dépréciation est donc réalisé annuellement en cas d'indice de perte valeur, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

1. Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en notes 4 et 5, figurent au bilan à leur valeur réévaluée au 1er juillet 2005, à laquelle s'ajoutent le coût d'acquisition des éléments acquis postérieurement et le coût de production des immeubles construits ou restructurés 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.

comptes annuels

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.

2. 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 un rapport d'expert établi suite à une visite technique de chacun des immeubles. Les 5 composants retenus sont : gros-œuvre, façades, installations générales et techniques, agencements, 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.

3. 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.

4. Durées d'amortissement

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

Les durées d'utilisation moyennes sont les suivantes :

Composants	Valeur brute	Nombre d'années
Gros œuvre	140 499 109	10 à 50 ans
Façades	79 100 793	4 à 25 ans
Installations générales et techniques	38 490 241	2 à 20 ans
Agencements	63 231 709	1 à 20 ans
Toitures	21 634 969	5 à 40 ans

5. 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 30 juin 2020 en l'état.

comptes annuels

L'évaluation de la valeur de l'immeuble immobilier a été effectuée dans un contexte de crise sanitaire liée à la Covid-19 et les rapports des experts immobiliers contiennent une clause intitulée « clause d'incertitude significative d'évaluation ». L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les valeurs actuelles ainsi déterminées. Le Groupe estime que les estimations déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur actuelle de l'immeuble immobilier.

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 valeur réévaluée au 1er juillet 2005 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 (voir également note 20).

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

Pour les immeubles en copropriété, les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées au bilan, tant pour les dépenses que pour les appels de charges, dans des comptes de débours en « autres créances » et « autres dettes ». Ces comptes sont soldés lors de la reddition annuelle des charges.

Pour les immeubles en pleine propriété, 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.

Parallèlement, les charges locatives qui ne peuvent être répercutées aux locataires (relatives aux locaux vacants et/ou charges non répercutées du fait des clauses du bail) sont comptabilisées en charges.

comptes annuels

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.

2.9 Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

3. Changements de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2019, 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
Frais d'établissement et de développement		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	100 186 962	
Constructions (1)	348 079 083	2 585 936
Installations techniq. mat. Outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	14 233 384	4 055 350
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	462 499 429	6 641 288
Autres participations	167 206 005	
Prêts & Autres immob. Financières	23 478	
Immobilisations financières	167 229 483	
TOTAL GENERAL	629 728 912	6 641 288

	Diminution	A la clôture
Frais d'établissement et de dév.		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	5 497 771	94 689 190
Constructions (1)	7 708 199	342 956 820
Installations techniq. mat. outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	2 585 936	15 702 796
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	15 791 908	453 348 807
Autres participations		167 206 005
Prêts & Autres immobil. financières		23 478
Immobilisations financières		167 229 483
TOTAL GENERAL	15 791 909	620 578 291

- (1) Les terrains et les constructions des ensembles immobiliers font l'objet d'une affectation hypothécaire décrite en note 18.
- (2) La société détient des terrains sur lesquels figurent des constructions édifiées dans le cadre de baux à construction. Ces constructions ne figurent pas à l'actif de la société.

5. Etat des amortis.

Immobilis. amortissables	A l'ouvert.	Augment°	Diminut°	A la clôture
Constructions	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 266 786
Installations techniq et mat				
Immob. mat. de bureau et info.				
Immob. corporelles	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 266 786
TOTAL GENERAL	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 286 786

comptes annuels

6. Etat des dépréciations et provisions

	A l'ouvert.	Augment°	Diminut° (partie utilisée)	Diminut° (partie non utilisée)	A la clôture
Autres provisions pour risques et charges	0		0		0
Provisions	0		0		0
Immob. corp. en cours	5 820 575	6 188 938	5 820 575		6 188 938
Sur comptes clients (a)	314 921	2 343 322	31 472		2 626 770
Dépréciation	6 135 498	8 532 261	5 852 047		8 815 709
TOTAL GENERAL	6 135 498	8 532 261	5 852 047		8 815 709
dont dotations et reprises					
- d'exploitation		8 532 261	5 852 047		
- financières					
- exceptionnelles					

- (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. De plus, l'Organisation Mondiale de la santé a déclaré en mars 2020 que l'épidémie de COVID-19 pouvait être considérée comme une pandémie. Cette pandémie a eu un impact sur le résultat de notre société. Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement. Des dépréciations des créances clients ont été constatés pour un montant total de 1 683 K€ au 30/06/2020. Des avoir à accorder ont été provisionnés pour un montant de 1 051 K€ au 30/06/2020, 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	
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 478			23 478
Créances clients et comptes rattachés	10 064 678	10 064 678		
Etat et autres collectivités	2 000 845	2 000 845		
Autres créances (a)	5 741 671	5 103 685		637 986
Groupe et associés	7 889 083	610		7 888 473
Charges constatées d'avance	2 490	2 490		
Etat des créances	25 722 250	17 172 310		8 649 939
Prêts accordés en cours de l'exercice				
Remboursement obtenus en cours de l'exercice				

Dettes	Mont. brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. & det. auprès ets de crédit (b)	199 492 345	35 835 673	22 178 762	141 477 908
Emprunts et dettes financières diverses (c) (d)	44 175 195		38 915 357	5 259 838
Fournisseurs et comptes rattachés	10 760 696	10 760 696		
Dettes fiscales et sociales	1 597 551	1 597 551		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	5 174 949	5 174 949		
Autres dettes	2 274 978	2 274 978		
Produits constatés d'avance	82 176	82 176		
Etats des dettes	263 557 894	55 726 027	61 094 120	146 737 746
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	19 300 000			

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

(b) L'échéancier des emprunts bancaires est susceptible d'être remis en cause par certaines clauses contractuelles usuelles.

Au 30 juin 2020, les montants en principal souscrits par les co-emprunteurs s'élèvent à :
15 302 097 € pour ECP Taverny

(c) Les dépôts de garantie versés par les locataires, soit 5 259 838 € 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) L'emprunt intragroupe est renouvelable chaque année au 30 juin par tacite reconduction et classé à ce titre à échéance à plus d'un an.

Le remboursement des dettes financières notamment à moins d'un an est lié au soutien implicite de Eurocommercial Properties NV, actionnaire d'ECP France.

comptes annuels

8. Eléments 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	167 206 005	
Comptes courants d'associés	7 888 474	
Emprunts et dettes financières divers	(38 777 228)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(6 375 280)	
Honoraires de gestion	3 981 929	
Autres honoraires	3 170 777	
Charges financières	1 067 037	
Produits financiers	(344 771)	
Produits financiers - dividende	(122 350 594)	
Autres produits d'exploitation	(562 643)	

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'arrêt 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	1 093 974
Avoirs à recevoir	
Intérêts courus sur compte courant d'associé	610
TOTAL	1 094 584

comptes annuels

11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	696 104
Emprunts et dettes financières diverses	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 483 585
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations	4 935 047
Autres dettes	1 357 387
TOTAL	13 472 124

12. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges d'exploitation	2 489	
Loyers et refacturations des charges		82 177
TOTAL	2 489	82 177

13. Composition du capital social

	Nombre	Valeur
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	1 214 383	15
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	1 214 383	15

14. Variation des capitaux propres

	Capital social	Primes de fusion	Ecart de réévaluation	Réserve légale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Capitaux propres
Au début de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	0	51 800 798	0	145 663 192
Imputation du résultat N-1					43 577 576	(51 800 798)	6 423 222	0
Résultat N						133 973 751		133 973 751
Distribution exceptionnelle					(100 000 000)		100 000 000	0
Dividendes distribués							(106 423 222)	(106 423 222)
Autres								0
A la fin de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	(54 622 424)	133 973 751	0	173 213 720

comptes annuels

15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2020	2019
Commerces	27 367 844	29 076 507
Bureaux	439 186	644 889
Habitations	830 562	1 159 399
Parkings	323 577	390 453
Produits annexes	5 493 896	6 429 379
TOTAL	34 455 065	37 700 627

16. Nature du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges
Produits de cession	24 542 708	
Autres produits exceptionnels		
VCEAC		9 177 374
Autres charges exceptionnelles		1 682 154
TOTAL	24 542 708	10 859 528

Le résultat exceptionnel se décompose principalement de la cession de l'ensemble immobilier.

17. Engagements hors bilan

18.1 Garanties sur les emprunts bancaires

a) Les emprunts figurant sous la rubrique "Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit" pour un montant en principal de 168 898 754 € sont garantis notamment par les éléments suivants :

- Une inscription hypothécaire de premier rang et une hypothèque conventionnelle sur les ensembles immobiliers figurant à l'actif :

	Montants en euros
Valeur nette comptable des immeubles au 30.06.2020	244 893 082
Valeur nette comptable des immeubles faisant l'objet d'hypothèques	136 378 097
Montant des inscriptions hypothécaires de premier rang	172 193 682
Montant des hypothèques conventionnelles complémentaires	28 926 318

- La délégation des indemnités d'assurance en cas de sinistre, au profit des prêteurs.

- A titre de garantie complémentaire, la société s'est engagée vis-à-vis de l'un de ses prêteurs à céder les créances sur les loyers au profit du prêteur au moyen d'une convention cadre de cession de créances professionnelles dit "Daily".

comptes annuels

b) La société a reçu la garantie d'Eurocommercial Properties NV Amsterdam pour tous les emprunts contractés.

c) La société ou le groupe, s'engagent à respecter certains ratios financiers dits «covenants» concernant notamment la capacité à couvrir les frais financiers (ICR ou DSCR) et le ratio entre l'emprunt bancaire et la valeur du patrimoine (LTV).

18.2 Engagements liés aux filiales

La société est associée dans deux sociétés en nom collectif - voir note 20. Elle est donc indéfiniment et solidairement responsable des dettes de ces sociétés.

18.3 Engagements de distribution :

Le report des obligations de distribution des années antérieures s'élève à 12 354 969 € à échéance du 30 juin 2021.

Au titre du résultat de l'exercice, la société a une obligation de distribution de dividendes en relation avec le régime SIIC d'un montant de 96 509 792 € :

- 3 701 443 € à échéance du 30 juin 2021 ;
- 92 808 349 € à échéance du 30 juin 2022.

L'obligation minimale de distribution devant intervenir au cours de l'exercice 2020/2021 s'élève ainsi à 16 056 412 €.

18.4 Engagement de construire

La société a pris l'engagement de construire pour les acquisitions suivantes :

- Terrain à Saint Pierre Des Corps : engagement de construire dans un délai de 4 ans renouvelable à compter du 7 juillet 2014 – une prorogation du délai de construction a été accordée et expirera le 6 juillet 2021 ;
- Terrain à Glisy : engagement de construire dans un délai de 4 ans renouvelable à partir du 1 mars 2016.

18. Contrat d'échange de taux

La société a souscrit dans un objectif de couverture des contrats d'échange de taux auprès d'établissements financiers. Le tableau suivant résume l'ensemble des contrats souscrits :

Valeur nominale	Date d'ouverture	Taux échangé	Taux d'échange	Date d'échéance	Juste valeur
20 000 000	31/03/2010	Euribor 3 mois	4.190%	30/01/2020	- €
25 000 000	03/10/2014	Euribor 3 mois	2,660%	30/07/2019	- €
5 000 000	30/10/2014	Euribor 3 mois	3,055%	30/10/2019	- €
17 000 000	30/04/2015	Euribor 3 mois	1,1275%	30/01/2022	- 476 720 €
10 000 000	30/04/2018	Euribor 3 mois	1.0350%	30/04/2022	- 301 533 €

comptes annuels

19. 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 30.06.20	Résultat de l'exercice clos le 30.06.20	Dividendes obtenus non encaissés
Eurocommercial Properties Caumartin SNC SIREN n° 432 940 567	25 000 000	21 474 519	99.99%	57 015 244	57 015 244	Néant	12 930 408	124 103 908	-
Eurocommercial Properties Taverny SNC SIREN n° 380 973 560	10 315 911	20 722 565	46.68%	74 197 515	74 197 515	Néant	11 162 454	31 981	-
SCI Val Commerces SIREN n° 394 320 964	5 000	4 329 735	50%	33 172 544	33 172 544	6 454 968	6 296 308	4 329 735	-
SCI Winter SIREN n° 501 494 926	5 000	35 332	50%	642 060	642 060	828 420	121 441	35 332	-
SCI Chasse Distribution SIREN n° 484 384 557	1 000	422 797	100%	2 178 641	2 178 641	605 085	-	(121 685)	-
Valeur totale	35 326 911	46 984 948		167 206 004	167 206 004	7 888 473	30 510 611	128 379 271	-

- Eurocommercial Properties France SAS est associée d'Eurocommercial Properties Caumartin S.N.C. Elle est indéfiniment et solidairement responsable des dettes de cette dernière.
- Eurocommercial Properties France SAS est associée d'Eurocommercial Properties Taverny S.N.C. Elle est indéfiniment et solidairement responsable des dettes de cette dernière.
- L'exercice social de la société SCI Val Commerces et de la société SCI Winter clôture au 31 décembre de chaque année (durée 12 mois).
- Compte tenu des valeurs actuelles des immeubles de ses filiales, la société n'a pas constaté de dépréciation des titres, ni de provision pour appels de fonds éventuels.

comptes annuels

20. Identité de la société consolidante

La société suivante établit des comptes consolidés dans lesquels les comptes annuels ci-dessus sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale :

- Dénomination sociale : Eurocommercial Properties N.V.
- Siège social : Herengracht 469
1017 BS – Amsterdam
PAYS BAS

21. Régime fiscal

La société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts applicable aux Sociétés d'Investissement Immobiliers Cotées, dit « SIIC », octroyé aux sociétés cotées ayant pour activité la détention et la gestion de biens immobiliers. Cette option a pris effet le 1er juillet 2005.

Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime « SIIC » entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

Les « SIIC » et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les bénéfices pour la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts et ayant un objet identique à celui des « SIIC », ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation

La loi de finances pour 2009 a précisé également que pour bénéficier du régime « SIIC », ni le capital, ni les droits de vote de la société mère cotée ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce.

22. Rémunération des organes d'administration

Les jetons de présence alloués au cours de l'exercice au Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020 se sont élevés à 120 000 €.

23. Honoraires

du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat

Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels	117 224
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	
TOTAL	117 224

comptes annuels

24. Evénements postérieurs à la clôture

De nouvelles mesures de restrictions ont été annoncées à compter du 30 octobre 2020 pour faire face à l'évolution rapide de l'épidémie de Coronavirus sur l'ensemble du territoire qui prennent la forme d'un nouveau confinement jusqu'au 1er décembre au minimum. Au regard du caractère récent de cette mesure, l'entreprise n'est pas en mesure de chiffrer l'impact sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Eurocommercial Properties France SAS

Société par actions simplifiée au capital de 18.215.745 Euros

Siège social : 107 rue Saint Lazare - 75009 Paris

387 582 604 R.C.S. Paris

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

EN DATE DU 2 NOVEMBRE 2020

[...]

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 30 juin 2020, d'un montant de 133.973.751 €, de la manière suivante :

- la somme de 100.000.000 €
à titre de distribution de dividendes,
- le solde, soit..... 33.973.751 €
au compte "Report à nouveau",
qui est ainsi ramené de 45.377.576 € à 79.351.327 €.

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des termes des décisions du Président en date du 29 mai 2020 de verser par inscription en compte courant de l'Associé unique un acompte sur dividende d'un montant de 100.000.000 €, prend acte qu'il n'y a pas lieu à un versement complémentaire.

Il est précisé que cette distribution n'est pas éligible à l'abattement mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts.

[...]

Certifié conforme 
Certifié conforme 



KPMG AUDIT IS
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 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

Eurocommercial Properties
France S.A.S.
Rapport du commissaire aux comptes sur les
comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2020
Eurocommercial Properties France S.A.S.
107, rue Saint-Lazare - 75009 Paris
Ce rapport contient 25 pages
Référence : ST2020-04-06



KPMG AUDIT IS
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 98 29
Site internet : www.kpmg.fr

Eurocommercial Properties France S.A.S.

Siège social : 107, rue Saint-Lazare - 75009 Paris
Capital social : € 18 215 745

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 juin 2020

A l'attention de l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Eurocommercial Properties France S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 30 juin 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 2 novembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} juillet 2019 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.

Justification des appréciations

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

Estimations comptables

- **Evaluation des actifs corporels 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 exposent notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation du patrimoine immobilier et des titres de participation, ainsi que leurs modalités de dépréciation.

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 à s'assurer de leur correcte application, à analyser la valeur actuelle des immeubles détenus, directement ou par l'intermédiaire de filiales, notamment sur la base de rapports d'évaluateurs indépendants et à vérifier que les notes aux états financiers fournissent une information appropriée.

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

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

Nous avons procédé à l'appréciation de l'approche retenue par la société Eurocommercial Properties France S.A.S., 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 du Président arrêté le 2 novembre 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Associé unique appelé à statuer sur les comptes.

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.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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 6 novembre 2020

KPMG Audit IS

**Sandie
Tzinmann**  Signature numérique
de Sandie Tzinmann
Date : 2020.11.06
16:18:46 +01'00'

Sandie Tzinmann
Associée

Bilan SAS Eurocommercial Properties France

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 30/06/2020	Net 30/06/2019
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
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.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	94 689 190		94 689 190	100 186 962
Constructions	342 956 820	202 266 786	140 690 034	155 071 928
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	15 702 797	6 188 939	9 513 858	8 412 809
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	167 206 005		167 206 005	167 206 005
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 479		23 479	23 479
ACTIF IMMOBILISÉ	620 578 291	208 455 725	412 122 566	430 901 183
Stocks et en-cours				
Matières premières & autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances & acomptes versés sur commandes				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	10 064 679	2 626 771	7 437 908	10 316 131
Autres créances	15 631 602		15 631 602	14 307 231
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	1 577 050		1 577 050	1 298 362
Charges constatées d'avance	2 490		2 490	6 344
ACTIF CIRCULANT	27 275 821	2 626 771	24 649 050	25 928 068
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	647 854 112	211 082 496	436 771 616	456 829 251

comptes annuels

(en euros)

PASSIF	30/06/2020	30/06/2019
Capital		
Capital (dont versé : 18 215 745)	18 215 745	18 215 745
Primes d'émission, de fusion, d'apport...	1 578 675	1 578 675
Écarts de réévaluation	72 246 399	72 246 399
Réserves		
Réserve légale	1 821 575	1 821 575
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Résultat		
Report à nouveau	-54 622 424	
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	133 973 751	51 800 798
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	173 213 721	145 663 192
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	199 492 346	194 377 692
Emprunts et dettes financières diverses	44 175 196	93 758 191
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 760 696	7 516 807
Dettes fiscales et sociales	1 597 552	1 874 268
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 174 950	5 203 648
Autres dettes	2 274 979	764 945
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	82 176	7 670 508
DETTES	263 557 895	311 166 060
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	436 771 616	456 829 251

Compte de résultat SAS Eurocommercial Properties France

(en euros)

	2020 *			2019 **
	France	Exportation	Total	Total
Ventes marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	34 455 065		34 455 065	37 700 627
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	34 455 065		34 455 065	37 700 627
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			5 852 898	5 486 211
Autres produits			60 034	61 605
Total des produits d'exploitation			40 367 997	43 248 443
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			12 214 297	12 364 876
Impôts, taxes et versements assimilés			2 558 025	3 586 886
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			13 286 682	14 112 980
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			6 188 939	5 820 575
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			2 343 323	
Dotations d'exploitation aux provisions				
Autres charges			153 545	260 260
Total des charges d'exploitation			36 744 810	36 145 577
RESULTAT D'EXPLOITATION			3 623 187	7 102 866
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers de participations			122 358 168	35 338 185
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts & produits assimilés			345 001	-66 653
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de V.M.P.				
Total des produits financiers			122 703 169	35 271 532
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions				
Intérêts & charges assimilées			6 035 785	8 286 957
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de V.M.P.				
Total des charges financières			6 035 785	8 286 957
RESULTAT FINANCIER			116 667 384	26 984 575
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			120 290 571	34 087 441

comptes annuels

(en euros)

	2020 *	2019 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	24 542 708	49 906 800
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	24 542 708	49 906 800
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	10 859 528	32 193 442
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	10 859 528	32 193 442
RESULTAT EXCEPTIONNEL	13 683 180	17 713 358
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	187 613 874	128 426 775
TOTAL DES CHARGES	53 640 123	76 625 977
BENEFICE OU PERTE	133 973 751	51 800 798

* 12 mois ** 12 mois

Annexe SAS Eurocommercial Properties FRANCE

	Note
■ REGLES ET METHODES COMPTABLES	
Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice	1
Règles et méthodes comptables	2
Changements de méthode	3
■ COMPLEMENTS D'INFORMATION RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT	
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
Transactions entre 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 du chiffre d'affaires	15
Nature du résultat exceptionnel	16
■ ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Engagements financiers	17
Contrat d'échange de taux	18
Liste des filiales et participations	19
Identité de la société consolidante	20
Régime fiscal	21
Rémunération des organes de direction	22
Honoraires de commissaires aux comptes	23
Evènements postérieurs à la clôture	24

1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

Cession de la moitié en indivision de trois actifs

Le 30 septembre 2019, la société a vendu la moitié en indivision de ses trois ensembles immobiliers distincts :

- Immeuble 101 Saint Lazare : situé à PARIS (75009), 101 rue Saint Lazare, pour un prix « acte en mains » de 8 495 553 euros ;
- Immeuble 10 Havre : situé à PARIS (75009), 10 rue du Havre, pour un prix « acte en mains » de 9 229 736 euros ;
- Immeuble 67-69 Caumartin : situé à PARIS (75009), 67-69 rue Caumartin, pour un prix « acte en mains » de 6 817 419 euros.

L'intégralité de l'emprunt ING a été remboursé le même jour pour 19 300 000 euros.

Perception des dividendes

La société a perçu des dividendes distribués par ses filiales SCI Val Commerces et SCI Winter pour un montant de 2 M€, ainsi qu'un dividende exceptionnel par sa filiale ECP Caumartin pour 120 M€.

Distribution de dividendes

La société a distribué un dividende pour un montant de 6.4 M€ au titre de l'affectation du résultat de l'exercice clos au 30 juin 2019. De plus, elle a versé un acompte sur dividende pour un montant de 100 M€.

Compensation des créances/dettes interco

Afin de simplifier les flux intragroupes, la société a signé une convention avec les autres sociétés du groupe afin de restructurer les prêts interco par une compensation entre créances et dettes.

Conclusion du contrôle fiscal des exercices 2016/2017/2018

Le contrôle fiscal portant sur les exercices 2016, 2017 et 2018 s'est achevé le 30 juin 2020. Un redressement portant sur la CVAE pour un montant de 14 K€ a été proposé par le contrôleur fiscal, et accepté par ECP.

COVID-19

L'Organisation Mondiale de la santé a déclaré en mars 2020 que l'épidémie de COVID-19 pouvait être considérée comme une pandémie.

Cette pandémie a eu un impact sur le résultat de notre société. Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement.

A ce titre, des dépréciations des créances clients ont été constatées pour un montant total de 1 683 K€ au 30/06/2020. Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 1 051 K€ au 30/06/2020, lorsqu'un accord a été signé à la date de clôture sociale.

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 30 juin 2020 sont essentiellement ceux décrits ci-dessous :

2.1 Immobilisations corporelles

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

Dans le cadre de la première application, au 1er janvier 2016, du règlement ANC n° 2015-06 du 23 novembre 2015 qui transpose la directive comptable européenne 2013/34/UE, une analyse relative aux fonds commerciaux et aux malis techniques a été menée.

Au terme de cette analyse, l'affectation des malis techniques au poste "fonds commercial" a été modifiée. Ainsi, un montant de 856 481 € a été affecté au poste "Terrains", correspondant à la plus-value latente sur le centre commerciale Centr'Azur constatée lors de la transmission universelle de patrimoine de Eurocommercial Properties Midi.

La durée d'utilisation des fonds commerciaux reste illimitée. Un test de dépréciation est donc réalisé annuellement en cas d'indice de perte valeur, une provision pour dépréciation est comptabilisée.

1. Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en notes 4 et 5, figurent au bilan à leur valeur réévaluée au 1er juillet 2005, à laquelle s'ajoutent le coût d'acquisition des éléments acquis postérieurement et le coût de production des immeubles construits ou restructurés 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.

2. 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 un rapport d'expert établi suite à une visite technique de chacun des immeubles. Les 5 composants retenus sont : gros-œuvre, façades, installations générales et techniques, agencements, 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.

3. 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.

4. Durée d'amortissement

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

Les durées d'utilisation moyennes sont les suivantes :

Composants	Valeur brute	Nombre d'années
Gros œuvre	140 499 109	10 à 50 ans
Façades	79 100 793	4 à 25 ans
Installations générales et techniques	38 490 241	2 à 20 ans
Agencements	63 231 709	1 à 20 ans
Toitures	21 634 969	5 à 40 ans

5. 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 30 juin 2020 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 les rapports des experts immobiliers contiennent une clause intitulée « clause d'incertitude significative d'évaluation ». L'inclusion de cette clause signifie que les évaluations ont été déterminées par les experts dans un contexte de plus grande incertitude du fait de la crise sanitaire mais elle ne remet pas en cause les valeurs actuelles ainsi déterminées. Le Groupe estime que les estimations déterminées par les experts reflètent raisonnablement la valeur actuelle de l'immeuble immobilier.

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 valeur réévaluée au 1er juillet 2005 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 (voir également note 20).

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

Pour les immeubles en copropriété, les charges locatives engagées par le propriétaire pour le compte des locataires sont comptabilisées au bilan, tant pour les dépenses que pour les appels de charges, dans des comptes de débours en « autres créances » et « autres dettes ». Ces comptes sont soldés lors de la reddition annuelle des charges.

Pour les immeubles en pleine propriété, 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.

Parallèlement, les charges locatives qui ne peuvent être répercutées aux locataires (relatives aux locaux vacants et/ou charges non répercutées du fait des clauses du bail) sont comptabilisées en charges.

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.

2.9 Coûts d'emprunt

Les intérêts sont comptabilisés en charges de l'exercice. Les coûts liés à la mise en place de l'emprunt sont comptabilisés en charges au cours de l'exercice où ils sont exposés.

3. Changements de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice clos le 30 juin 2019, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

4. Etat de l'actif immobilisé

Valeurs Brutes	A l'ouverture	Acq./virt
Frais d'établissement et de développement		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	100 186 962	
Constructions (1)	348 079 083	2 585 936
Installations techniq. mat. Outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	14 233 384	4 055 350
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	462 499 429	6 641 286
Autres participations	167 206 005	
Prêts & Autres immob. Financières	23 478	
Immobilisations financières	167 229 483	
TOTAL GENERAL	629 728 912	6 641 286

	Diminution	A la clôture
Frais d'établissement et de dév.		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	5 497 771	94 689 190
Constructions (1)	7 708 199	342 956 820
Installations techniq. mat. outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	2 585 936	15 702 796
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	15 791 909	453 348 807
Autres participations		167 206 005
Prêts & Autres immobil. financières		23 478
Immobilisations financières		167 229 483
TOTAL GENERAL	15 791 909	620 578 291

- (1) Les terrains et les constructions des ensembles immobiliers font l'objet d'une affectation hypothécaire décrite en note 18.
- (2) La société détient des terrains sur lesquels figurent des constructions édifiées dans le cadre de baux à construction. Ces constructions ne figurent pas à l'actif de la société.

5. Etat des amortis.

Immobilis. amortissables	A l'ouvert.	Augment°	Diminut°	A la clôture
Constructions	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 266 786
Installations techniq et mat				
Immob. mat. de bureau et info.				
Immob. corporelles	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 266 786
TOTAL GENERAL	193 007 155	13 286 683	4 027 050	202 266 786

6. Etat des dépréciations et provisions

	A l'ouvert.	Augment°	Diminut° (partie utilisée)	Diminut° (partie non utilisée)	A la clôture
Autres provisions pour risques et charges	0		0		0
Provisions	0		0		0
Immob. corp. en cours	5 820 575	6 188 938	5 820 575		6 188 938
Sur comptes clients (a)	314 921	2 343 322	31 472		2 626 770
Dépréciation	6 135 496	8 532 261	5 852 047		8 815 709
TOTAL GENERAL	6 135 496	8 532 261	5 852 047		8 815 709
dont dotations et reprises					
- d'exploitation		8 532 261	5 852 047		
- financières					
- exceptionnelles					

- (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. De plus, l'Organisation Mondiale de la santé a déclaré en mars 2020 que l'épidémie de COVID-19 pouvait être considérée comme une pandémie. Cette pandémie a eu un impact sur le résultat de notre société. Des négociations avec des locataires sont en cours concernant les loyers de la période du confinement. Des dépréciations des créances clients ont été constatés pour un montant total de 1 683 K€ au 30/06/2020. Des avoir à accorder ont été provisionnés pour un montant de 1 051 K€ au 30/06/2020, 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
Prêts			
Autres immobilisations financières	23 478		23 478
Créances clients et comptes rattachés	10 064 678	10 064 678	
Etat et autres collectivités	2 000 845	2 000 845	
Autres créances (a)	5 741 671	5 103 685	637 986
Groupe et associés	7 889 083	610	7 888 473
Charges constatées d'avance	2 490	2 490	
Etat des créances	25 722 250	17 172 310	8 549 939

Prêts accordés en cours de l'exercice

Remboursement obtenus en cours de l'exercice

Dettes	Mont. brut	A 1 an au +	+ d'1 an	+5 ans
Emp. & det. auprès ets de crédit (b)	199 492 345	35 835 673	22 178 762	141 477 908
Emprunts et dettes financières diverses (c) (d)	44 175 195		38 915 357	5 259 838
Fournisseurs et comptes rattachés	10 760 696	10 760 696		
Dettes fiscales et sociales	1 597 551	1 597 551		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	5 174 949	5 174 949		
Autres dettes	2 274 978	2 274 978		
Produits constatés d'avance	82 176	82 176		
Etats des dettes	263 557 894	55 726 027	61 094 120	146 737 746

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours

d'exercice

19 300 000

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

(b) L'échéancier des emprunts bancaires est susceptible d'être remis en cause par certaines clauses contractuelles usuelles.

Au 30 juin 2020, les montants en principal souscrits par les co-emprunteurs s'élèvent à :
15 302 097 € pour ECP Taverny

(c) Les dépôts de garantie versés par les locataires, soit 5 259 838 € 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) L'emprunt intragroupe est renouvelable chaque année au 30 juin par tacite reconduction et classé à ce titre à échéance à plus d'un an.

Le remboursement des dettes financières notamment à moins d'un an est lié au soutien implicite de Eurocommercial Properties NV, actionnaire d'ECP France.

8. Eléments 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	167 206 005	
	Comptes courants d'associés	7 888 474	
	Emprunts et dettes financières divers	(38 777 228)	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(6 375 280)	
	Honoraires de gestion	3 981 929	
	Autres honoraires	3 170 777	
	Charges financières	1 067 037	
	Produits financiers	(344 771)	
	Produits financiers - dividende	(122 350 594)	
	Autres produits d'exploitation	(562 643)	

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'arrêt 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	1 093 974
Avoirs à recevoir	
Intérêts courus sur compte courant d'associé	610
TOTAL	1 094 584

comptes annuels

11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	696 104
Emprunts et dettes financières diverses	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 483 585
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations	4 935 047
Autres dettes	1 357 387
TOTAL	13 472 124

12. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges d'exploitation	2 489	
Loyers et refacturations des charges		82 177
TOTAL	2 489	82 177

13. Composition du capital social

	Nombre	Valeur
Actions/parts soc. composant le cap. soc. au début de l'exercice	1 214 383	15
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	1 214 383	15

14. Variation des capitaux propres

	Capital social	Primes de fusion	Ecart de réévaluation	Réserve légale	Report à Nouveau	Résultat	Dividendes	Capitaux propres
Au début de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	0	51 800 798	0	145 663 192
Imputation du résultat N-1					45 377 576	(51 800 798)	6 423 222	0
Résultat N						133 973 751		133 973 751
Distribution exceptionnelle					(100 000 000)		100 000 000	0
Dividendes distribués							(106 423 222)	(106 423 222)
Autres								0
A la fin de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	(54 622 424)	133 973 751	0	173 213 720

15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2020	2019
Commerces	27 367 844	29 076 507
Bureaux	439 186	644 889
Habitations	830 562	1 159 399
Parkings	323 577	390 453
Produits annexes	5 493 896	6 429 379
TOTAL	34 455 065	37 700 627

16. Nature du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges
Produits de cession	24 542 708	
Autres produits exceptionnels		
VCEAC		9 177 374
Autres charges exceptionnelles		1 682 154
TOTAL	24 542 708	10 859 528

Le résultat exceptionnel se décompose principalement de la cession de l'ensemble immobilier.

17. Engagements hors bilan

18.1 Garanties sur les emprunts bancaires :

a) Les emprunts figurant sous la rubrique "Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit" pour un montant en principal de 168 898 754 € sont garantis notamment par les éléments suivants :

- Une inscription hypothécaire de premier rang et une hypothèque conventionnelle sur les ensembles immobiliers figurant à l'actif :

	Montants en euros
Valeur nette comptable des immeubles au 30.06.2020	244 893 082
Valeur nette comptable des immeubles faisant l'objet d'hypothèques	136 378 097
Montant des inscriptions hypothécaires de premier rang	172 193 682
Montant des hypothèques conventionnelles complémentaires	28 926 318

- La délégation des indemnités d'assurance en cas de sinistre, au profit des prêteurs.

- A titre de garantie complémentaire, la société s'est engagée vis-à-vis de l'un de ses prêteurs à céder les créances sur les loyers au profit du prêteur au moyen d'une convention cadre de cession de créances professionnelles dit "Daily".

b) La société a reçu la garantie d'Eurocommercial Properties NV Amsterdam pour tous les emprunts contractés.

c) La société ou le groupe, s'engagent à respecter certains ratios financiers dits «covenants» concernant notamment la capacité à couvrir les frais financiers (ICR ou DSCR) et le ratio entre l'emprunt bancaire et la valeur du patrimoine (LTV).

18.2 Engagements liés aux filiales :

La société est associée dans deux sociétés en nom collectif - voir note 20. Elle est donc indéfiniment et solidairement responsable des dettes de ces sociétés.

18.3 Engagements de distribution :

Le report des obligations de distribution des années antérieures s'élève à 12 354 969 € à échéance du 30 juin 2021.

Au titre du résultat de l'exercice, la société a une obligation de distribution de dividendes en relation avec le régime SIIC d'un montant de 96 509 792 € :

- 3 701 443 € à échéance du 30 juin 2021 ;
- 92 808 349 € à échéance du 30 juin 2022.

L'obligation minimale de distribution devant intervenir au cours de l'exercice 2020/2021 s'élève ainsi à 16 056 412 €.

18.4 Engagement de construire

La société a pris l'engagement de construire pour les acquisitions suivantes :

- Terrain à Saint Pierre Des Corps : engagement de construire dans un délai de 4 ans renouvelable à compter du 7 juillet 2014 – une prorogation du délai de construction a été accordée et expirera le 6 juillet 2021 ;
- Terrain à Glisy : engagement de construire dans un délai de 4 ans renouvelable à partir du 1 mars 2016.

18. Contrat d'échange de taux

La société a souscrit dans un objectif de couverture des contrats d'échange de taux auprès d'établissements financiers. Le tableau suivant résume l'ensemble des contrats souscrits :

Valeur nominale	Date d'ouverture	Taux échangé	Taux d'échange	Date d'échéance	Juste valeur
20 000 000	31/03/2010	Euribor 3 mois	4,190%	30/01/2020	- €
25 000 000	03/10/2014	Euribor 3 mois	2,660%	30/07/2019	- €
5 000 000	30/10/2014	Euribor 3 mois	3,055%	30/10/2019	- €
17 000 000	30/04/2015	Euribor 3 mois	1,1275%	30/01/2022	- 476 720 €
10 000 000	30/04/2018	Euribor 3 mois	1.0350%	30/04/2022	- 301 533 €

comptes annuels

19. 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 30.06.20	Résultat de l'exercice clos le 30.06.20	Dividendes obtenus non encaissés
Eurocommercial Propriétés Caumartin SNC SIREN n°432 940 567	25 000 000	21 474 519	99.99%	57 015 244	57 015 244	Néant	12 930 408	124 103 908	-
Eurocommercial Propriétés Taverny SNC SIREN n° 380 973 560	10 315 911	20 722 565	46.68%	74 197 515	74 197 515	Néant	11 162 454	31 981	-
SCI Val Commerces SIREN n° 394 320 964	5 000	4 329 735	50%	33 172 544	33 172 544	6 454 968	6 296 308	4 329 735	-
SCI Winter SIREN n° 501 494 926	5 000	35 332	50%	642 060	642 060	828 420	121 441	35 332	-
SCI Chasse Distribution SIREN n° 484 384 557	1 000	422 797	100%	2 178 641	2 178 641	605 085	-	(121 685)	-
Valeur totale	35 326 911	46 984 948		167 206 004	167 206 004	7 888 473	30 510 611	128 379 271	-

- Eurocommercial Propriétés France SAS est associée d'Eurocommercial Propriétés Caumartin S.N.C. Elle est indéfiniment et solidairement responsable des dettes de cette dernière.
- Eurocommercial Propriétés France SAS est associée d'Eurocommercial Propriétés Taverny S.N.C. Elle est indéfiniment et solidairement responsable des dettes de cette dernière.
- L'exercice social de la société SCI Val Commerces et de la société SCI Winter clôture au 31 décembre de chaque année (durée 12 mois).
- Compte tenu des valeurs actuelles des immeubles de ses filiales, la société n'a pas constaté de dépréciation des titres, ni de provision pour appels de fonds éventuels.

20. Identité de la société consolidante

La société suivante établit des comptes consolidés dans lesquels les comptes annuels ci-dessus sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale :

- Dénomination sociale : Eurocommercial Properties N.V.
- Siège social : Herengracht 469
1017 BS – Amsterdam
PAYS BAS

21. Régime fiscal

La société a opté pour le régime fiscal visé à l'article 208 C du Code Général des Impôts applicable aux Sociétés d'Investissement Immobiliers Cotées, dit « SIIC », octroyé aux sociétés cotées ayant pour activité la détention et la gestion de biens immobiliers. Cette option a pris effet le 1er juillet 2005.

Le changement de régime fiscal qui résulte de l'adoption du régime « SIIC » entraîne les conséquences fiscales d'une cessation d'entreprise (taxation des plus-values latentes, des bénéfices en sursis d'imposition et des bénéfices d'exploitation non encore taxés).

Les « SIIC » et leurs filiales ayant opté pour le régime spécial sont exonérées d'impôt sur les bénéfices pour la fraction de leur bénéfice provenant :

- de la location d'immeubles à condition que 95% de ces bénéfices soient distribués avant la fin de l'exercice qui suit celui de leur réalisation ;
- des plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles, de participations dans des sociétés de personnes relevant de l'article 8 du Code Général des Impôts et ayant un objet identique à celui des « SIIC », ou de participations dans des filiales ayant opté pour le régime spécial, à condition que 70% de ces plus-values soient distribuées avant la fin du deuxième exercice qui suit celui de leur réalisation

La loi de finances pour 2009 a précisé également que pour bénéficier du régime « SIIC », ni le capital, ni les droits de vote de la société mère cotée ne doivent être détenus à hauteur de 60% ou plus par une ou plusieurs personnes agissant de concert au sens de l'article L 233-10 du Code de commerce.

22. Rémunération des organes d'administration

Les jetons de présence alloués au cours de l'exercice au Conseil d'administration au titre de l'exercice clos le 30 juin 2020 se sont élevés à 120 000 €.

23. Honoraires

du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat

Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels	117 224
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	
TOTAL	117 224

24. Événements postérieurs à la clôture

De nouvelles mesures de restrictions ont été annoncées à compter du 30 octobre 2020 pour faire face à l'évolution rapide de l'épidémie de Coronavirus sur l'ensemble du territoire qui prennent la forme d'un nouveau confinement jusqu'au 1er décembre au minimum. Au regard du caractère récent de cette mesure, l'entreprise n'est pas en mesure de chiffrer l'impact sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.