

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 PROPRIETIES FRANCE SAS

Ce dépôt a été enregistré le 30/06/2022 sous le numéro de dépôt 74266

SAS Eurocommercial Properties France

107 rue Saint Lazare 75009 PARIS

Exercice clos le 31 Décembre 2021

documents financiers

Certifiés conformes
S. Jean Pierre

CERTIFIÉS CONFORMES
Rhodes

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 31/12/2021	Net 30/06/2020
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	73 601 186		73 601 186	94 689 190
Constructions	271 726 030	174 587 035	97 138 995	140 690 034
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	20 056 172	6 428 213	13 627 959	9 513 858
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	207 422 686		207 422 686	167 206 005
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				23 479
ACTIF IMMOBILISÉ	572 806 075	181 015 248	391 790 826	412 122 566
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	18 888 656	3 338 117	15 550 539	7 437 908
Autres créances	44 436 618		44 436 619	15 631 602
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	3 393 932		3 393 932	1 577 050
Charges constatées d'avance	1		1	2 489
ACTIF CIRCULANT	66 719 207	3 338 117	63 381 091	24 649 049
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	639 525 283	184 353 366	455 171 916	436 771 616

comptes annuels

(en euros)

PASSIF	31/12/2021	30/06/2020
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	-20 648 673	-54 622 424
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	96 496 882	133 973 751
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	169 710 603	173 213 721
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	143 022 114	199 492 346
Emprunts et dettes financières diverses	111 108 938	44 175 196
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 014 756	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 421 816	10 760 696
Dettes fiscales et sociales	7 747 510	1 597 552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 871 012	5 174 950
Autres dettes	2 472 082	2 274 979
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	5 803 081	82 177
DETTES	285 461 313	263 557 897
Écarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	455 171 916	436 771 617

comptes annuels

Compte de résultat SAS Eurocommercial Properties France

	(en euros)		
	2021 *		2020 *
	France	Exportation	Total
			Total
Ventes marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	48 148 616		48 148 616
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	48 148 616		48 148 616
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			9 528 542
Autres produits			133 037
Total des produits d'exploitation			57 810 195
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			14 710 781
Impôts, taxes et versements assimilés			7 758 782
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			19 324 824
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			6 428 213
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			4 014 859
Dotations d'exploitation aux provisions			
Autres charges			738 926
Total des charges d'exploitation			52 976 385
RESULTAT D'EXPLOITATION			4 833 810
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations			41 896 901
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé			122 358 168
Autres intérêts & produits assimilés			247 066
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de V.M.P.			
Total des produits financiers			42 143 967
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions			
Intérêts & charges assimilés			7 370 799
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de V.M.P.			
Total des charges financières			7 370 799
RESULTAT FINANCIER			34 773 168
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			39 606 978

comptes annuels

	(en euros)	
	2021 *	2020 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	113 712 835	24 542 708
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	113 712 835	24 542 708
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	384	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	57 541 434	10 859 528
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	57 541 817	10 859 528
RESULTAT EXCEPTIONNEL	56 171 017	13 683 180
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-718 887	
TOTAL DES PRODUITS	213 666 997	187 613 874
TOTAL DES CHARGES	117 170 114	53 640 123
BENEFICE OU PERTE	96 496 882	133 973 751

* 18 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

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.

Cession de deux actifs immobiliers

Le 25 mars 2021, la société a vendu l'immeuble Les Trois Dauphins à Grenoble pour un prix « acte en mains » de 36 500 000 euros. L'emprunt bancaire correspondant de 18 millions d'euros a été remboursé le même jour moyennant une pénalité de remboursement anticipé de 2.3 millions d'euros.

Le 9 Décembre 2021, la société a vendu un ensemble immobilier situé à Chasse-Sur-Rhône pour un prix de 77 000 000 euros. L'emprunt bancaire correspondant de 21.5 millions d'euros a été séquestré le même jour afin d'être réalloué aux deux filiales du groupe.

Acquisition des parts sociales

Le 5 novembre 2021, la société a acquis les titres des filiales SCI Val Commerces et SCI Winter pour un prix total de 40 millions d'euros. A l'issue de cette opération, la société est devenue associée unique de ces 2 filiales.

Les comptes courants d'associé ont été également rachetés par la société pour un montant total de 7.2 millions d'euros.

Cessions des parts sociales

Le 10 décembre 2021, la société a cédé à Eurocommercial Properties Caumartin SNC :

- une part de la SCI Val Commerces pour un montant de 17 K euros ;
- une part de la SCI Winter pour un montant de 59 euros.

Perception des dividendes

La société a perçu des dividendes distribués par ses filiales SCI Val Commerces et SCI Winter pour un montant de 1.9 M€, ainsi qu'un dividende exceptionnel par sa filiale ECP Caumartin pour 40 M€.

Distribution d'acompte sur dividende

La société a distribué un acompte sur dividende pour un montant de 100 M€ le 5 octobre 2021.

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.

Des avoirs à accorder ont été provisionnés pour un montant de 629 K€ au 31/12/2021, 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 31 Décembre 2021 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. 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	109 572 669	10 à 50 ans
Façades	59 594 793	4 à 25 ans
Installations générales et techniques	29 154 707	2 à 20 ans
Agencements	54 625 645	1 à 20 ans
Toitures	18 778 215	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 31 Décembre 2021 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.

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 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
Frais d'établissement et de développement		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	94 689 190	
Constructions (1)	342 956 820	4 814 407
Installations techniq. mat. Outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	15 702 796	15 541 003
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	453 348 807	20 355 410
Autres participations	167 206 005	40 232 775
Prêts & Autres immob. Financières	23 478	
Immobilisations financières	167 229 483	40 232 775
TOTAL GENERAL	620 578 291	60 588 185

	Diminution	A la clôture
Frais d'établissement et de dév.		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	21 088 004	73 601 186
Constructions (1)	76 045 197	271 726 030
Installations techniq. mat. outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	11 187 627	20 056 173
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	108 320 828	365 383 387
Autres participations		207 422 686
Prêts & Autres immobil. financières	23 478	
Immobilisations financières	23 478	207 422 686
TOTAL GENERAL	108 344 306	572 806 073

- (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	202 266 786	18 963 947	8 715 812	174 587 028
Installations techniq et mat				
Immob. mat. de bureau et info.				
Immob. corporelles	202 266 786	18 963 947	8 715 812	174 587 028
TOTAL GENERAL	202 266 786	18 963 947	8 715 812	174 587 028

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	6 188 938	6 428 213	6 188 938		6 428 213
Sur comptes clients (a)	2 626 770	4 014 859	3 303 512		3 338 117
Dépréciation	8 815 709	10 443 072	9 492 450		9 766 330
TOTAL GENERAL	8 815 709	10 443 072	9 492 450		9 766 330
dont dotations et reprises					
- d'exploitation		10 443 072	9 492 450		
- 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 avoir à accorder ont été provisionnés pour un montant de 628 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	
Prêts				
Autres immobilisations financières				
Créances clients et comptes rattachés	18 888 657	18 888 657		
Etat et autres collectivités	2 703 557	2 703 557		
Autres créances (a)	4 729 417	4 729 417		
Groupe et associés	14 360 578			14 360 578
Charges constatées d'avance				
Débiteurs Divers	27 372 482	27 372 482		
Etat des créances	63 325 275	48 964 697		14 360 578
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)	143 022 114	520 793	36 145 117	106 356 234
Emprunts et dettes financières diverses (c) (d)	4 513 004		104 310	4 408 694
Fournisseurs et comptes rattachés	9 356 446	9 356 446		
Dettes fiscales et sociales	7 747 510	7 747 510		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	4 871 012	4 871 012		
Autres dettes	2 472 082	2 472 082		
Groupe et associés	106 595 933		106 595 933	
Produits constatés d'avance	5 803 082	5 803 082		
Etats des dettes	284 381 186	30 770 897	142 845 361	110 764 928
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	39 703 160			

(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 31 Décembre 2021, les montants en principal souscrits par les co-emprunteurs s'élèvent à :
15 112 032 € pour ECP Taverny

(c) Les dépôts de garantie versés par les locataires, soit 4 408 694 € 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 31 décembre 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	207 422 686	
Comptes courants d'associés	54 376 671	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(4 640 081)	
Honoraires de gestion	6 036 136	
Autres honoraires	2 670 830	
Charges financières	1 323 411	
Produits financiers	(237 917)	
Produits financiers - dividende	(41 896 901)	
Autres produits d'exploitation	(1 058 381)	

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	204 127
Avoirs à recevoir	
Intérêts courus sur compte courant d'associé	116 729
TOTAL	320 856

comptes annuels

11. Charges à payer

	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	520 765
Emprunts et dettes financières diverses	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 426 577
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations	4 866 252
Autres dettes	779 857
TOTAL	15 593 451

12. Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges d'exploitation	-	
Loyers et refacturations des charges		5 803 082
TOTAL	-	5 803 082

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	133 973 751	0	173 213 721
Imputation du résultat N-1					79 351 327	(133 973 751)	33 973 751	0
Résultat N						96 751 882		96 751 882
Distribution exceptionnelle					(100 000 000)		100 000 000	0
Dividendes distribués							(100 000 000)	(100 000 000)
Autres								0
A la fin de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	(20 648 673)	96 751 882	0	169 965 603

comptes annuels

15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2021	2020
Commerces	36 942 988	27 367 844
Bureaux	418 952	439 186
Habitations	768 239	830 562
Parkings	96 799	323 577
Produits annexes	9 921 638	5 493 896
TOTAL	48 148 616	34 455 065

16. Nature du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges
Produits de cession	113 712 835	
Autres produits exceptionnels		
VCEAC		51 456 628
Autres charges exceptionnelles		5 829 806
TOTAL	113 712 835	57 286 434

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

17. Engagements hors bilan

17.1 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 142 501 350 € 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 31.12.2021	184 368 140
Valeur nette comptable des immeubles faisant l'objet d'hypothèques	70 819 823
Montant des inscriptions hypothécaires de premier rang	140 888 000
Montant des hypothèques conventionnelles complémentaires	25 795 749

- 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).

17.2 Engagements liés aux filiales :

La société est associée dans quatre sociétés en nom collectif - voir note 19. Elle est donc indéfiniment et solidairement responsable des dettes de ces sociétés.

17.3 Engagements de distribution :

Le report des obligations de distribution des années antérieures s'élève à 92 808 348 € à échéance du 30 juin 2022.

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 47 104 811 € :

- 4 498 148 € à échéance du 31 Décembre 2021 ;
- 42 606 663 € à échéance du 31 Décembre 2023.

L'obligation minimale de distribution devant intervenir au cours de l'exercice 2022 s'élève ainsi à 16 853 116 €.

17.4 Engagement de construire

La société a pris l'engagement de construire pour le 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 2022.

18. Contrat d'échange de taux

Suite au remboursement de l'emprunt à taux variable, la société n'a plus de contrat de SWAP de taux d'intérêt au 31 décembre 2021.

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 31.12.21 (18 mois)	Résultat de l'exercice clos le 31.12.21 (18 mois)	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	12 614 351	3 474 088	-
Eurocommercial Properties Taverny SNC SIREN n° 380 973 560	10 315 911	20 722 565	46.68%	74 197 515	74 197 515	Néant	15 867 955	1 747 630	-
SNC Val Commerces SIREN n° 394 320 964	5 000	4 329 735	99.98%	73 241 157	73 241 157	12 862 367	714 604*	448 914*	-
SNC Winter SIREN n° 501 494 926	5 000	35 332	99.98%	790 128	790 128	1 498 211	16 652*	(1 504)*	-
SCI Chasse Distribution SIREN n° 484 384 557	1 000	422 797	99.98%	2 178 641	2 178 641	605 085	-	1 849 072	-
Valeur totale	35 326 911	46 984 948		207 422 686	207 422 686	14 360 578	29 213 562	7 842 460	-

* 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.

- Eurocommercial Properties France SAS est indéfiniment et solidairement responsable des dettes des filiales suivantes : Eurocommercial Properties Caumartin SNC, Eurocommercial Properties Taverny SNC, SNC Val Commerces et SNC Winter.
- 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 31 Décembre 2021 se sont élevés à 58 140 €.

23. Honoraires du commissaire aux comptes

figurant au compte de résultat

Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels

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

99 571

24. Evénements postérieurs à la clôture

TUP d'une filiale

La filiale SCI Chasse Distribution est absorbée par Eurocommercial Properties France SAS par Transmission Universelle de Patrimoine le 8 mars 2022.

Mise en place des conventions de prêt intragroupe

Le 15 mars 2022, la société a signé deux conventions de prêt intragroupe avec ses filiales SNC Val Commerces et SNC Winter (respectivement 12.8 millions d'euros et 1.5 millions d'euros). Ces prêts sont consentis jusqu'au 31 décembre 2023. Ces prêts sont rémunérés au taux défini par l'article 39-1-3° du CGI à partir de 1^{er} janvier 2022.

Cessions des biens immobiliers

Le 24 mars 2022, la société a cédé les biens immobiliers suivants :

- quote-part indivise des habitations du Passage du Havre (67-69 rue Caumartin) pour un prix de 6 500 000 euros ;
- quote-part indivise de l'immeuble 10 rue du Havre pour un prix de 7 600 000 euros ;
- quote-part indivise de l'immeuble 101 rue St Lazare pour un prix de 9 450 000 euros.

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 25 MAI 2022

[...]

DEUXIEME DECISION

L'Associé Unique, sur la proposition du Président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021, d'un montant de 96.496.882 €, de la manière suivante :

- le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2021 96.496.882 €
augmenté du compte "Report à nouveau" créditeur soit 79.351.327 €
soit un montant distribuable de 175.848.209 €

- la somme de 100.000.000 €
à titre de distribution de dividendes,

- le solde, soit 75.848.209 €
au compte "Report à nouveau",
qui est ainsi porté à 75.848.209 €.

L'Associé Unique, après avoir pris connaissance des termes des décisions du Président en date du 5 octobre 2021 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 G.M.P.


CINQUIEME DECISION

L'Associé Unique prend acte de la démission de la démission de Monsieur Jacobus Marie Veldhuis de ses mandats d'administrateur et de Directeur Général Délégué à compter de ce jour et décide de ne pas pourvoir à son remplacement au titre de ces mandats.

[...]



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

Eurocommercial Properties France S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice de 18 mois clos le 31 décembre 2021
Eurocommercial Properties France S.A.S.
107, rue Saint-Lazare - 75009 Paris
Ce rapport contient 24 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

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 de 18 mois clos le 31 décembre 2021

A l'attention de l'Associé unique de la société Eurocommercial Properties France S.A.S.,

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 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^{er} 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 applicabilité, 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 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

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 le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 SAS Eurocommercial Properties France

(en euros)

ACTIF	Brut	Amort./ Dépr.	Net 31/12/2021	Net 30/06/2020
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	73 601 186		73 601 186	94 689 190
Constructions	271 726 030	174 587 035	97 138 995	140 690 034
Inst. Techn. mat. et out. industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	20 056 172	6 428 213	13 627 959	9 513 858
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	207 422 686		207 422 686	167 206 005
Créances rattachées à des particip.				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				23 479
ACTIF IMMOBILISÉ	572 806 074	181 015 248	391 790 826	412 122 566
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	18 888 656	3 338 117	15 550 539	7 437 908
Autres créances	44 436 619		44 436 619	15 631 602
Capital souscrit-appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	3 393 932		3 393 932	1 577 050
Charges constatées d'avance				2 490
ACTIF CIRCULANT	66 719 207	3 338 117	63 381 090	24 649 050
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement des emprunts				
Ecarts de conversion Actif				
TOTAL ACTIF	639 525 281	184 353 365	455 171 916	436 771 616

comptes annuels

(en euros)

PASSIF	31/12/2021	30/06/2020
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	-20 648 673	-54 622 424
Résultat de l'exercice (Bénéfice ou Perte)	96 496 882	133 973 751
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	169 710 603	173 213 721
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
Emprunts		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	143 022 115	199 492 346
Emprunts et dettes financières diverses	111 108 938	44 175 196
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 014 757	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 421 816	10 760 696
Dettes fiscales et sociales	7 747 511	1 597 552
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 871 013	5 174 950
Autres dettes	2 472 082	2 274 979
Instrument de trésorerie		
Produits constatés d'avance	5 803 081	82 176
DETTES	285 461 313	263 557 895
Ecarts de conversion Passif		
TOTAL PASSIF	455 171 916	436 771 616

Compte de résultat SAS Eurocommercial Properties France

(en euros)

	2021 *		2020 **
	France	Exportation	Total
Ventes marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services	48 148 616		48 148 616
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	48 148 616		48 148 616
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges			9 528 542
Autres produits			133 037
Total des produits d'exploitation			57 810 195
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			14 710 781
Impôts, taxes et versements assimilés			7 758 782
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements sur immobilisations			19 324 824
Dotations aux dépréciations sur immobilisations			6 428 213
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			4 014 859
Dotations d'exploitation aux provisions			
Autres charges			738 926
Total des charges d'exploitation			52 976 385
RESULTAT D'EXPLOITATION			4 833 810
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
Bénéfice attribué ou perte transférée			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
Produits financiers de participations			41 896 901
Produits financiers des autres val. mobilières & créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts & produits assimilés			247 066
Reprises sur provisions et dépréciations & transferts de charges			
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de V.M.P.			
Total des produits financiers			42 143 967
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions			
Intérêts & charges assimilées			7 370 799
Différences négatives de change			
Charges nettes sur cessions de V.M.P.			
Total des charges financières			7 370 799
RESULTAT FINANCIER			34 773 168
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			39 606 978
			120 290 571

comptes annuels

	(en euros)	
	2021 *	2020 **
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	113 712 835	24 542 708
Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	113 712 835	24 542 708
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	384	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	57 541 434	10 859 528
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles	57 541 818	10 859 528
RESULTAT EXCEPTIONNEL	56 171 017	13 683 180
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	-718 887	
TOTAL DES PRODUITS	213 666 997	187 613 874
TOTAL DES CHARGES	117 170 112	53 640 123
BENEFICE OU PERTE	96 496 882	133 973 751
	* 18 mois	** 12 mois

1. Evènements significatifs intervenus au cours de l'exercice

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.

Cession de deux actifs immobiliers

Le 25 mars 2021, la société a vendu l'immeuble Les Trois Dauphins à Grenoble pour un prix « acte en mains » de 36 500 000 euros. L'emprunt bancaire correspondant de 18 millions d'euros a été remboursé le même jour moyennant une pénalité de remboursement anticipé de 2,3 millions d'euros.

Le 9 Décembre 2021, la société a vendu un ensemble immobilier situé à Chasse-Sur-Rhône pour un prix de 77 000 000 euros. L'emprunt bancaire correspondant de 21,5 millions d'euros a été séquestré le même jour afin d'être réalloué aux deux filiales du groupe, SNC Val commerces et la SNC Winter. En effet, ce séquestre de 21.5 millions d'euros constitue un remboursement sous conditions suspensives qui seront levées au plus tard fin mars 2022 (cf. note spécifique sans la partie « Evènements post-clôture »).

Acquisition des parts sociales

Le 5 novembre 2021, la société a acquis les titres des filiales SNC Val Commerces et SNC Winter pour un prix total de 40 millions d'euros. A l'issue de cette opération, la société est devenue associée unique de ces 2 filiales.

Les comptes courants d'associé ont été également rachetés par la société pour un montant total de 7,2 millions d'euros.

Cessions des parts sociales

Le 10 décembre 2021, la société a cédé à Eurocommercial Properties Caumartin SNC :

- une part de la SNC Val Commerces pour un montant de 16 033,86 euros ;
- une part de la SNC Winter pour un montant de 59,25 euros.

Perception des dividendes

La société a perçu des dividendes distribués par ses filiales SNC Val Commerces et SNC Winter pour un montant de 1,9 M€, ainsi qu'un dividende exceptionnel par sa filiale ECP Caumartin pour 40 M€.

Distribution d'acompte sur dividende

La société a distribué un acompte sur dividende pour un montant de 100 M€ le 5 octobre 2021.

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 FRANCE 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.

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'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	109 572 669	10 à 50 ans
Façades	59 594 794	4 à 25 ans
Installations générales et techniques	29 154 707	2 à 20 ans
Agencements	54 625 645	1 à 20 ans
Toitures	18 778 215	5 à 40 ans

5. 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 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 19).

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 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
Frais d'établissement et de développement		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	94 689 190	
Constructions (1)	342 956 820	4 814 407
Installations techniq. mat. Outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	15 702 796	15 541 003
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	453 348 807	20 355 410
Autres participations	167 206 005	40 232 775
Prêts & Autres immob. Financières	23 478	
Immobilisations financières	167 229 483	40 232 775
TOTAL GENERAL	620 578 291	60 588 185

	Diminution	A la clôture
Frais d'établissement et de dév.		
Autres postes d'immo. incorporelles		
Immobilisations incorporelles		
Terrains (1) (2)	21 088 004	73 601 186
Constructions (1)	76 045 197	271 726 030
Installations techniq. mat. outillage		
Immob. mat. de bureau et inform.		
Immobilisations corporelles en cours	11 187 627	20 056 172
Avances et acomptes		
Immobilisations corporelles	108 320 828	365 383 388
Autres participations	16 094	207 422 686
Prêts & Autres immobil. financières	23 478	
Immobilisations financières	39 572	207 422 686
TOTAL GENERAL	108 360 400	572 806 074

- (1) Les terrains et les constructions des ensembles immobiliers font l'objet d'une affectation hypothécaire décrite en note 17.
- (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	202 266 786	19 297 393	46 977 143	174 587 035
Installations techniq et mat				
Immob. mat. de bureau et info.				
Immob. corporelles	202 266 786	19 297 393	46 977 143	174 587 035
TOTAL GENERAL	202 266 786	19 297 393	46 977 143	174 587 035

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	6 188 938	6 428 213	6 188 938		6 428 213
Sur comptes clients (a)	2 626 770	4 014 859	3 303 512		3 338 117
Dépréciation	8 815 709	10 443 072	9 492 450		9 766 330
TOTAL GENERAL	8 815 709	10 443 072	9 492 450		9 766 330
dont dotations et reprises					
- d'exploitation		10 443 072	9 492 450		
- financières					
- exceptionnelles					

- (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 avoir à accorder ont été provisionnés pour un montant de 1 826 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
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Créances clients et comptes rattachés	18 888 656	18 888 656	
Etat et autres collectivités	2 703 559	2 703 559	
Groupe et associés (a)	14 360 578		14 360 578
Charges constatées d'avance	-	-	
Débiteurs Divers (a)	27 372 482		27 372 482
Etat des créances	63 325 275	21 592 213	41 733 060
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)	143 022 115	520 793	36 813 452	105 687 897
Emprunts et dettes financières diverses (c)	4 513 005			4 513 005
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 014 757	1 014 757		
Fournisseurs et comptes rattachés	9 421 816	9 421 816		
Dettes fiscales et sociales	7 747 511	7 747 511		
Dettes sur immob. et cptes ratt.	4 871 013	4 871 013		
Autres dettes	2 472 082	2 472 082		
Groupe et associés	106 595 933		106 595 933	
Produits constatés d'avance	5 803 081	5 803 081		
Etats des dettes	285 461 313	31 851 053	143 409 385	110 200 902
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	26 397 404			

- (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 31 Décembre 2021, les montants en principal souscrits par les co-emprunteurs s'élèvent à :
14 725 807 € pour ECP Taverny
- (c) Les dépôts de garantie et des fonds de roulement versés par les locataires, soit 4 513 005 € 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 31 décembre 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	207 422 686	
	Comptes courants d'associés	14 360 578	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(4 640 081)	
	Dettes sur immobilisations	(0)	
	Honoraires de gestion	6 036 136	
	Autres honoraires	2 670 830	
	Charges financières	1 323 411	
	Produits financiers	(237 917)	
	Produits financiers - dividende	(41 896 901)	
	Autres produits d'exploitation	(1 058 381)	

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	204 127
Avoirs à recevoir	
Etat à recevoir	68 000
Intérêts courus sur compte courant d'associé	
TOTAL	272 127

comptes annuels

11. Charges à payer	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	520 765
Emprunts et dettes financières diverses	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 459 421
Dettes fiscales et sociales	0
Dettes sur immobilisations	4 866 252
Autres dettes	2 318 605
TOTAL	12 165 043

12. Charges et produits constatés d'avance	Charges	Produits
Charges d'exploitation	-	
Loyers et refacturations des charges		5 803 081
TOTAL	-	5 803 081

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	(54 622 424)	133 973 751	0	173 213 721
Imputation du résultat N-1					33 973 751	(133 973 751)	0	(100 000 000)
Résultat N						96 496 882		96 496 882
Distribution exceptionnelle					(100 000 000)		100 000 000	0
Dividendes distribués							0	0
Autres								0
A la fin de l'exercice	18 215 745	1 578 675	72 246 399	1 821 575	(120 648 673)	96 496 882	100 000 000	169 710 603

15. Ventilation du chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité	2021	2020
Commerces	36 942 988	27 367 844
Bureaux	418 952	439 186
Habitations	768 239	830 562
Parkings	96 799	323 577
Produits annexes	9 921 638	5 493 896
TOTAL	48 148 616	34 455 065

16. Nature du résultat exceptionnel

Détail du résultat exceptionnel	Produits	Charges
Produits de cession	113 712 835	
Autres produits exceptionnels		
VCEAC		51 455 012
Autres charges exceptionnelles		6 084 806
TOTAL	113 712 835	57 541 818

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

17. Engagements hors bilan

17.1 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 142 501 350 € 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 31.12.2021	184 368 140
Valeur nette comptable des immeubles faisant l'objet d'hypothèques	70 819 823
Montant des inscriptions hypothécaires de premier rang	140 888 000
Montant des hypothèques conventionnelles complémentaires	25 795 749

- 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).

17.2 Engagements liés aux filiales :

La société est associée dans quatre sociétés en nom collectif - voir note 19. Elle est donc indéfiniment et solidairement responsable des dettes de ces sociétés.

17.3 Engagements de distribution :

Le report des obligations de distribution des années antérieures s'élève à 92 808 348 € à échéance du 30 juin 2022.

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 46 555 384 € :

- 3 948 721 € à échéance du 31 Décembre 2021 ;
- 42 606 663 € à échéance du 31 Décembre 2023.

L'obligation minimale de distribution devant intervenir au cours de l'exercice 2022 s'élève ainsi à 96 757 069 €.

17.4 Engagement de construire

La société a pris l'engagement de construire pour le 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 2022.

18. Contrat d'échange de taux

Suite au remboursement de l'emprunt à taux variable, la société n'a plus de contrat de SWAP de taux d'intérêt au 31 décembre 2021.

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 31.12.21 (18 mois)	Résultat de l'exercice clos le 31.12.21 (18 mois)	Dividendes obtenus non encaissés
Eurocommercial Propriétés Caumartin SNC SIREN n°432 940 567	25 000 000	34 944 607	99.99%	57 015 244	57 015 244	Néant	12 614 351	3 474 089	-
Eurocommercial Propriétés Taverny SNC SIREN n° 380 973 560	10 315 911	22 470 195	46.68%	74 197 515	74 197 515	Néant	15 867 956	1 747 630	-
SNC Val Commerces SIREN n° 394 320 964	5 000	2 910 055	99.98%	73 241 157	73 241 157	12 862 367	714 604*	448 914*	-
SNC Winter SIREN n° 501 494 926	5 000	(12 187)	99.98%	790 128	790 128	1 498 211	16 652*	(1 504)*	-
SCI Chasse Distribution SIREN n° 484 384 557	1 000	2 271 869	100%	2 178 641	2 178 641	-	-	1 849 072	-
Valeur totale	35 326 911	60 836 909		207 422 686	207 422 686	14 360 578	29 213 562	7 518 200	-

* 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.

- Eurocommercial Propriétés France SAS est indéfiniment et solidairement responsable des dettes des filiales suivantes : Eurocommercial Propriétés Caumartin SNC, Eurocommercial Propriétés Taverny SNC, SNC Val Commerces et SNC Winter.
- 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 31 Décembre 2021 se sont élevés à 58 140 €.

23. Honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat

Honoraires comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes annuels	99 571
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	99 571

24. Événements postérieurs à la clôture

TUP d'une filiale

La filiale SCI Chasse Distribution a été absorbée par Eurocommercial Properties France SAS par Transmission Universelle de Patrimoine le 8 mars 2022.

Mise en place des conventions de prêt intragroupe

Le 15 mars 2022, la société a signé deux conventions de prêt intragroupe avec ses filiales SNC Val Commerces et SNC Winter (respectivement 12.8 millions d'euros et 1.5 millions d'euros). Ces prêts sont consentis jusqu'au 31 décembre 2023. Ces prêts sont rémunérés au taux défini par l'article 39-1-3° du CGI à partir de 1^{er} janvier 2022.

Cessions des biens immobiliers

Le 24 mars 2022, la société a cédé les biens immobiliers suivants :

- quote-part indivise des habitations du Passage du Havre (67-69 rue Caumartin) pour un prix de 6 500 000 euros ;
- quote-part indivise de l'immeuble 10 rue du Havre pour un prix de 7 600 000 euros ;
- quote-part indivise de l'immeuble 101 rue St Lazare pour un prix de 9 450 000 euros.

Le 22 mars 2022, la société a cédé un immeuble à Bordeaux, place des Grands Hommes pour un prix de : 22 500 000€

Remboursement de l'emprunt de 21.5 millions d'euros sous conditions suspensives

Le 25 mars 2022, la société a signé un avenant au contrat d'emprunt initial avec deux emprunteurs additionnels : SNC Val Commerces et SNC Winter. Le séquestre de 21.5 millions d'euros a été remboursé à la banque par ECP France. Parallèlement la banque a accordé des nouveaux emprunts aux emprunteurs additionnels pour le même montant qui est divisé comme suit :

- SNC Val Commerces : 20 000 787 euros ;
- SNC Winter : 1 498 211 euros.

Context International

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.