

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2015 B 01231

Numéro SIREN : 431 350 081

Nom ou dénomination : SAS ISSY BORDS DE SEINE 2

Ce dépôt a été enregistré le 29/06/2022 sous le numéro de dépôt 20063



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

SAS ISSY BORDS DE SEINE 2

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021
SAS ISSY BORDS DE SEINE 2
50, cours de l'île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

KPMG SA
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").

SA
Société de commissariat aux comptes
Siège social : Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
775726417 RCS NANTERRE



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

SAS ISSY BORDS DE SEINE 2

50, cours de l'Île Seguin - 92100 Boulogne-Billancourt

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À la collectivité des associés de la société SAS ISSY BORDS DE SEINE 2,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SAS ISSY BORDS DE SEINE 2 relatifs à l'exercice 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} janvier 2021 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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.

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 les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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,
KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

COMPTES ANNUELS DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

A. ACTIF

| | MONTANT BRUT | AMORT. PROV. | NET 31/12/2021 | NET 31/12/2020 |
|---|---------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| IMMOBILISATIONS INCORPORELLES | | | | |
| Frais d'établissement | | | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions brevets droits similaires | | | | |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres | | | | |
| Immobilisations incorporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Installations techniques, mat. et outillages indus. | | | | |
| Autres | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2) | 987,41 | 987,41 | | |
| Participations évaluées par équivalence | | | | |
| Autres participations | | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres | 987,41 | 987,41 | | |
| ACTIF IMMOBILISE (I) | 987,41 | 987,41 | | |
| STOCKS ET EN-COURS | | | | |
| Matières premières, approvisionnements | | | | |
| En-cours de production de biens | | | | |
| En-cours de production de services | | | | |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances, acomptes versés sur commandes | | | | |
| CREANCES (3) | 404 593,29 | | 404 593,29 | 1 657 811,34 |
| Créances clients et comptes rattachés | 16 838,55 | | 16 838,55 | 63 470,55 |
| Autres | 387 754,74 | | 387 754,74 | 1 594 340,79 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT | | | | |
| INSTRUMENTS DE TRESORERIE | | | | |
| DISPONIBILITES | 2 274 792,14 | | 2 274 792,14 | 150 456 534,98 |
| Charges constatées d'avance (3) | | | | |
| ACTIF CIRCULANT (II) | 2 679 385,43 | | 2 679 385,43 | 152 114 346,32 |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices (III) | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts (IV) | | | | |
| Ecart de conversion Actif (V) | | | | |
| TOTAL (I+II+III+IV+V) | 2 680 372,84 | 987,41 | 2 679 385,43 | 152 114 346,32 |
| (1) Dont droit au bail | | | | |
| (2) Dont à moins d'un an (brut) | | | | |
| (3) Dont à plus d'un an (brut) | | | | |

COMPTES ANNUELS DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

B. PASSIF

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Capital (dont versé : 5 354,00) (a) | 5 354,00 | 22 997 973,15 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | 21 196,22 | 7 450 604,94 |
| Ecarts de réévaluation | | 59 856 904,95 |
| Ecarts d'équivalence | | |
| Réserve légale | 535,40 | 1 428 384,54 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | | -45 192 557,29 |
| RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte) | -181 625,97 | 83 221 865,08 |
| Subventions d'investissement | | |
| Provisions réglementées | | |
| CAPITAUX PROPRES (I) | -154 540,35 | 129 763 175,37 |
| Provisions pour risques | | |
| Provisions pour charges | | |
| PROVISIONS (II) | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | | |
| Emprunts et dettes financières divers (3) | 2 594 721,79 | 19 288 692,56 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 44 712,68 | 2 883 879,78 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 500,68 | 97 215,77 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | | 2 246,40 |
| Autres dettes | 192 990,63 | 79 136,44 |
| Instruments de trésorerie | | |
| Produits constatés d'avance | | |
| DETTES (1) (III) | 2 833 925,78 | 22 351 170,95 |
| Ecarts de conversion Passif (IV) | | |
| TOTAL (I+II+III+IV) | 2 679 385,43 | 152 114 346,32 |
| (1) Dont à plus d'un an | | |
| (1) Dont à moins d'un an | 2 828 813,10 | 22 351 170,95 |
| (2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques | | |
| (3) Dont emprunts participatifs | | |
| (a) Y compris souscrit non appelé | | |

COMPTE DE RESULTAT DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

| | 31/12/2021 | | | 31/12/2020 |
|--|------------|-------------|--------------------|----------------------|
| | France | Exportation | Total | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | | | | |
| Production vendue (services et Travaux) | | | | 8 210 534,47 |
| CHIFFRES D'AFFAIRES NETS | | | | 8 210 534,47 |
| Production stockée | | | | |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur prov. et amortissements, transferts de charges | | | -91 824,37 | 1 867 920,35 |
| Autres produits | | | 0,99 | 1,35 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION (1) (I) | | | -91 823,38 | 10 078 456,17 |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variation de stock | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) | | | | |
| Variation de stock | | | | |
| Autres achats et charges externes* | | | 42 699,64 | 5 251 686,54 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 841,00 | 967 039,00 |
| Salaires et traitements | | | | |
| Charges sociales | | | | |
| Cotisations personnelles de l'exploitant | | | | |
| <i>Dotations aux amortissements et aux dépréciations</i> | | | | |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | | 2 717 346,39 |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| Dotations aux provisions | | | | |
| Autres charges | | | 7 815,38 | 1,26 |
| CHARGES D'EXPLOITATION (2) (II) | | | 51 356,02 | 8 936 073,19 |
| RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II) | | | -143 179,40 | 1 142 382,98 |
| Bénéfice attribué ou perte transférée (III) | | | | |
| Perte ou bénéfice transféré (IV) | | | | |
| OPERATIONS FAITES EN COMMUN | | | | |
| Produits financiers de participation (3) | | | | |
| Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | |
| Autres intérêts & produits assimilés (3) | | | | |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charge | | | | |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de V.M.P. | | | | |
| PRODUITS FINANCIERS (V) | | | | |
| Dotations aux amortissements dépréciations & provisions | | | | |
| Intérêts & charges assimilés (4) | | | 143 829,14 | 843 691,00 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P. | | | | |
| CHARGES FINANCIERES (VI) | | | 143 829,14 | 843 691,00 |
| RESULTAT FINANCIER (V-VI) | | | -143 829,14 | -843 691,00 |
| RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI) | | | -287 008,54 | 298 691,98 |

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)

| | | |
|--|--------------------|-----------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion | 105 382,57 | |
| Produits exceptionnels sur opérations de capital | | 191 565 000,00 |
| Reprises sur dépréciations, provisions & transferts de charges | | |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS (VII) | 105 382,57 | 191 565 000,00 |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion | | |
| Charges exceptionnelles sur opérations de capital | | 108 641 826,90 |
| Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions | | |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES (VIII) | | 108 641 826,90 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | 105 382,57 | 82 923 173,10 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | |
| TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII) | 13 559,19 | 201 643 456,17 |
| TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 195 185,16 | 118 421 591,09 |
| BENEFICE OU PERTE | -181 625,97 | 83 221 865,08 |
| (3) Dont produits concernant les entités liées | | |
| (4) Dont intérêts concernant les entités liées | 96 268,20 | 843 026,81 |
| * Y compris : | | |
| -redevances de crédit-bail mobilier | | |
| -redevances de crédit-bail immobilier | | |

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôts, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres.

ANNEXE FINANCIERE DE LA SAS ISSY BORDS DE SEINE 2

Au 31/12/2021

FAITS MARQUANTS DE LA PERIODE

L'année 2021 a été marquée par la poursuite de la pandémie de Covid-19 qui a émergé en 2020 en France et dans le monde et par les restrictions gouvernementales en termes de liberté de circulation et concernant les événements collectifs. Cependant l'économie française et mondiale a retrouvé la croissance et le marché de l'emploi a redémarré fortement grâce aux campagnes de vaccination.

Par décisions de l'assemblée générale mixte du 05/02/2021, les associés de la société ont décidé de procéder à une réduction du capital d'un montant de 22 992 619,15 € par voie de rachat de 3 560 120 actions détenues par la SPPICAV Real Estate Access Fund et 734 355 actions détenues par la SAS Diversipierre DVP1.

Suite à la réalisation de cette opération, le capital de la société s'élève dorénavant à la somme de 5 354 euros divisé en 1000 actions entièrement libérées.

Le 15/02/2021, la société a décidé de rembourser l'intégralité des avances en comptes courant à ses associés la SPPICAV Real Estate Access Fund pour la somme de 15 831 111,05 € et la SAS Diversipierre DVP1 pour la somme de 3 265 571,15 €.

Le 16/02/2021, les associés de la société ont effectué de nouvelles avances en comptes courant pour une somme globale de 2 594 721,79 €. Cette avance en compte courant n'est pas rémunérée.

1. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis suivant les principes généraux.

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,

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Règlement ANC n°2014-03 et des règlements ANC n°2015-06 et 2016-07.

L'exercice social clos le 31/12/2021 a une durée de 12 mois.

Le total du bilan est de : 2 679 385,43 €

Le résultat est de : - 181 625,97 €

Dans ce cadre, les principales méthodes mises en œuvre par la société sont les suivantes :

Immobilisations corporelles

La société SAS Issy Bords de Seine 2 ne détient plus d'immobilisations corporelles depuis le 08/12/2020.

Immobilisations financières

Les titres de participations sont évalués à leur coût d'acquisition y compris les frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances d'exploitation

Les créances d'exploitation sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation est constituée après analyse au cas par cas des créances et en fonction notamment de leur antériorité ou des contentieux les concernant.

Aucune créance n'est représentée par des effets de commerce.

Impôts sur les bénéfices

La société SAS Issy Bords de Seine 2 a opté pour le régime spécifique d'exonération d'impôt sur les sociétés prévues à l'article 208 C II du Code Général des Impôts.

Lettre de soutien

Les associés ont confirmé leur intention d'apporter un soutien financier à la société ISSY BORDS DE SEINE 2 afin d'assurer sa continuité d'exploitation.

2. NOTES SUR LE BILAN

2.1 Variation des postes d'immobilisations

2.1.1 Variations des immobilisations brutes

| | <u>Ouverture</u> <u>de l'exercice</u> | <u>Acquisitions</u> <u>de l'exercice</u> | <u>Cessions ou mise au</u> <u>rebut ou diminution</u> | <u>Clôture de l'exercice</u> |
|---|--|---|--|------------------------------|
| <u>Immobilisations incorporelles</u> | | | | |
| Concessions | | | | |
| Mali de Fusion | | | | |
| <u>Immobilisations corporelles</u> | | | | |
| Terrains | | | | |
| Constructions | | | | |
| Inst., aménag. agencements | | | | |
| Immobilisations en cours | | | | |
| <u>Immobilisations financières</u> | | | | |
| Participations | | | | |
| Autres | 987,41 | | | 987,41 |
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| TOTAL GENERAL | 987,41 | | | 987,41 |

2.1.2 Variations des amortissements

Néant

2.1.3 Tableau des dépréciations

| | <u>Ouverture</u> <u>de l'exercice</u> | <u>Dotation</u> | <u>Reprise</u> | <u>Clôture de</u> <u>L'exercice</u> |
|-------------------------------|--|-----------------|----------------|--|
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Immobilisations financières | 987,41 | | | 987,41 |
| TOTAL | 987,41 | | | 987,41 |

Les mouvements opérés au cours de l'exercice ont été comptabilisés en résultat d'exploitation.

2.2 Dettes financières

Ce poste inclut :

. Le compte courant de l'actionnaire unique pour 2 594 721,79 €.

2.3 Informations sur les dettes, les créances d'exploitation et diverses

2.3.1 Les créances

Les créances d'exploitation ont des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| - Clients et comptes rattachés | 16 838,55 |
| - Etat-TVA | 205 084,18 |
| - Etat-Autres Impôts et Taxes | |
| - Groupe et associés | |
| - Autres créances | 182 670,56 |
| - Charges constatées d'avance | |
| Total | 404 593,29 |

2.3.2 Tableau des dépréciations

Néant

2.3.3 Les dettes

Les dettes d'exploitation ont toutes des échéances à moins d'un an. Leur ventilation par nature est la suivante :

| | |
|----------------------------------|-------------------|
| - Fournisseurs | 44 712,68 |
| - Fournisseurs d'immobilisations | |
| - Etat-TVA | |
| - Etat-Autres Impôts et Taxes | 1 500,68 |
| - Autres dettes | 192 990,63 |
| - Locataires créditeurs | |
| - Produits constatés d'avance | |
| TOTAL | 239 203,99 |

2.4 Détail des produits à recevoir et des charges à payer

2.4.1- Charges à payer

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|-----------------|---------------------|
| Fournisseurs, factures non parvenues | 6 000,00 | 2 730 548,10 |
| Honoraires de gestion | | 286 457,70 |
| Fournisseurs honoraires | 6 000,00 | 2 310 000,00 |
| Fournisseurs biens et services | | 131 844,00 |
| Fournisseurs immobilisations | | 2 246,40 |

| Intérêts courus | 0 | 192 010,36 |
|-----------------------------|----------|-------------------|
| Intérêts sur prêt | | |
| Intérêts sur compte courant | | 192 010,36 |

| Impôts et Taxes | 1 500,68 | 0 |
|------------------------|-----------------|----------|
| Taxes | 1 500,68 | |

| Locataires | 97 406,54 | 6 661,23 |
|-------------------|------------------|-----------------|
| Avoirs à établir | 97 406,54 | 6 661,23 |

2.4.2- Produits à recevoir

| Produits à recevoir | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------|-------------------|
| Intérêts courus sur compte courant | | |
| Factures à établir | | 63 470,55 |
| Avoirs à recevoir | | |
| Etat - Produits à recevoir | | 48 171,00 |
| Intérêts Courus sur Certificats de Dépôt Négociables | | |
| TOTAL | 0,00 | 111 641,55 |

2.5 Capitaux propres

2.5.1 Composition du capital social au 31/12/2021

| Catégorie De Titres | Valeur nominale | Nombre de titres | | | |
|---------------------|-----------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | | Au début de l'exercice | Créés pendant l'exercice | Remboursés pendant l'exercice | En fin d'exercice |
| Actions | 5,354 € | 4 295 475 | | 4 294 475 | 1 000 |

Le capital est composé de 1000 actions de 5,354 euros de nominal, entièrement libérées.

2.5.2 Evolution de la situation nette

| | Au début de l'exercice | Affectation résultat exercice précédent | Augmentation | Diminution | Résultat de l'exercice | A la clôture de l'exercice |
|----------------------------|------------------------|---|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------|
| Capital | 22 997 973,15 | | | 22 992 619,15 | | 5 354,00 |
| Prime d'émission, d'apport | 7 450 604,94 | | | 7 429 408,72 | | 21 196,22 |
| Ecart de réévaluation | 59 856 904,95 | | | 59 856 904,95 | | |
| Réserve légale | 1 428 384,54 | 871 412,78 | | 2 299 261,92 | | 535,40 |
| Réserves distribuables | | | | | | |
| Report à nouveau | -45 192 557,29 | 37 119 100,55 | 8 073 456,74 | | | |
| Résultat | 83 221 865,08 | -83 221 865,08 | | | -181 625,97 | -181 625,97 |
| Distribution de dividendes | | 45 231 351,75 | | 45 231 351,75 | | |
| TOTAL | 129 763 175,37 | | 8 073 456,74 | 137 809 546,49 | - 181 625,97 | -154 540,35 |

2.6 Provisions

Néant

2.7 Liste des filiales et participations

Néant

3. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

3.1. Produits d'exploitation

Les produits d'exploitations se décomposent ainsi :

| | |
|---------------------------------------|--------------------|
| - Loyers | |
| - Indemnités diverses | |
| - Produits divers de gestion courante | |
| - Charges refacturées | |
| - Reprise sur dépréciation | - 91 824,37 |
| - Autres produits | 0,99 |
| TOTAL | - 91 823,38 |

3.2. Autres achats et charges externes

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|---|-------------------|---------------------|
| Charges locatives | - 151 061,38 | 644 061,75 |
| Charges d'entretien | 106 372,82 | 285 588,20 |
| Primes d'assurance | 11 295,92 | 10 251,45 |
| Honoraires (*) | 73 176,93 | 4 309 042,69 |
| Annonces et droits d'enregistrements | 672,95 | 657,95 |
| Services bancaires | 2 242,40 | 2 084,50 |
| Total Achats et Charges Externes | 42 699,64 | 5 251 686,54 |

(*) dont honoraires CAC au 31/12/2021= 7 438,00 €

3.3. Impôts et taxes

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Taxe foncière | | 459 818,00 |
| Taxe OM | | 93 122,00 |
| Taxe bureaux | | 382 930,00 |
| TVA non récupérables | | |
| CET | 841,00 | 31 169,00 |
| Total Impôts, taxes et versements assimilés | 841,00 | 967 039,00 |

3.4 Résultat financier

| | <u>31/12/2021</u> | <u>31/12/2020</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>Produits financiers</u> | | |
| . Intérêts sur les créances rattachées | | |
| . Revenus des titres de participations | | |
| . Intérêts financiers sur VEFA | | |
| . Reprise dépréciation titres | | |
| . Intérêts financiers divers | | |
| <u>Charges financières</u> | 143 829,14 | 843 691,00 |
| . Agios | 47 560,94 | 664,19 |
| . Intérêts sur emprunts | | |
| . Intérêts sur compte courants | 96 268,20 | 843 026,81 |
| . Dépréciations titres de participations | | |
| Résultat Financier | -143 829,14 | -843 691,00 |

3.5 Résultat exceptionnel

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|--|-------------------|----------------------|
| <u>Produits exceptionnels</u> | | |
| . Produits comptables des actifs cédés | 105 382,57 | 191 565 000,00 |
| . Dégrèvements taxes foncières | 105 382,57 | 191 565 000,00 |
| <u>Charges exceptionnelles</u> | | |
| . Valeurs comptables des actifs cédés | | 108 641 826,90 |
| | | 108 641 826,90 |
| Résultat Exceptionnel | 105 382,57 | 82 923 173,10 |

4. AUTRES INFORMATIONS

4.1 Etats des échéances des créances

| | Mont. brut | A 1 an au + | Plus 1 an | Dont Entreprises liés |
|--|-------------------|-------------------|-----------|-----------------------------|
| Créances rattachées à des participations | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 987,41 | 987,41 | | |
| Clients douteux litigieux | | | | |
| Autres créances clients | 16 838,55 | 16 838,55 | | |
| Créances représ. de titres prêtés | | | | |
| Fournisseurs | | | | |
| Etat - Taxe sur la valeur ajoutée | 205 084,18 | 205 084,18 | | |
| Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés | | | | |
| Etat - Divers | | | | |
| Groupe et associés | | | | |
| Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pensions de titres). | 182 670,56 | 182 670,56 | | |
| Charges constatées d'avance | | | | |
| Etat des créances | 405 580,70 | 405 580,70 | | |
| Prêts accordés en cours d'exercice | | | | |
| Remboursements obtenus en cours d'exercice | | | | |
| Prêts et avances consentis aux associés | | | | |

4.2 Etats des échéances des dettes

| | <i>Mont. brut</i> | <i>A 1 an au +</i> | <i>+ d'1 an</i> | <i>+5 ans</i> | <i>Dont Entreprises liés</i> |
|---|---------------------|---------------------|-----------------|---------------|--------------------------------------|
| Emp. & det. auprès ets de crédit | | | | | |
| Emp. & dettes financ. Divers | | | | | |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 44 712,68 | 44 712,68 | | | |
| Etat - Taxe sur la valeur ajoutée | | | | | |
| Etat - Obligations cautionnées | | | | | |
| Etat - Autres impôts, taxes et versements assimilés | 1 500,68 | 1 500,68 | | | |
| Dettes sur immob. et cptes ratt. | | | | | |
| Groupe et associés | 2 594 721,79 | 2 594 721,79 | | | |
| Autres dettes | 192 990,63 | 192 990,63 | | | |
| Produits constatés d'avance | | | | | |
| Etat des dettes | 2 833 925,78 | 2 833 925,78 | | | |
| Emprunts souscrits en cours d'exercice | | | | | |
| Emprunts remboursés en cours d'exercice | | | | | |
| Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques | | | | | |

4.3 Engagements hors bilan

Engagements reçus : néant

Engagements donnés : néant

Garantie bancaire : néant

Covenants bancaires : néant

5. Faits postérieurs à la clôture

Le contexte sanitaire continue d'être incertain et les économies nationales restent menacées par l'émergence de nouveaux variants et par de potentielles mesures de restrictions gouvernementales visant à freiner la diffusion du virus. Maintenant, une sortie de crise sanitaire en 2022 est possible grâce aux efforts en termes de vaccination et le fonctionnement du marché immobilier pourrait ainsi retrouver un rythme normal.

La guerre en Ukraine qui sévit depuis le 24 février 2022 pourrait affecter l'environnement économique de la société. Bien que la société n'ait aucune exposition à la Russie ou à l'Ukraine, ces événements pourraient avoir des conséquences négatives importantes sur l'activité de la société, sa situation financière, sa trésorerie, son résultat et pourraient causer une perte de valeur de son actif immobilier. A la date d'établissement des comptes annuels, aucun élément susceptible d'affecter significativement l'activité de la société n'est survenu.

SAS ISSY BORD DE SEINE 2
Société par actions simplifiée
au capital de 5 354 euros
Siège social : 50, cours de l'Île Seguin, 92100 BOULOGNE BILLANCOURT
431 350 081 RCS NANTERRE

**PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 7 juin 2022**

L'an 2022,
Le 7 juin,
A 11 heures 30,

La société **REAL ESTATE ACCES FUND**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable, dont le siège social est sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 808 385 686, représentée par son Président, la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT FRANCE**, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 €, dont le siège social est sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 300 794 278, elle-même, représentée par Monsieur Paul DARRIBERE, dûment habilité,

et

La société **DIVERSIPIERRE DVP1**, société par actions simplifiée au capital de 18 402 300 €, dont le siège social est sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 800 485 310, représentée par son président, la société **BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE**, société de placement à prépondérance immobilière à capital variable constituée sous forme de société anonyme, dont le siège social est sis 50 Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 800 122 715, elle-même représentée par son Directeur Général, la société **BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT France**, société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital de 4 309 200 €, dont le siège social est sis 50, Cours de l'Île Seguin – 92100 Boulogne-Billancourt, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 300 794 278, elle-même représentée par Monsieur Paul DARIBERE, dûment habilité,

Agissant en qualité d'associés, détenant la totalité des 1 000 actions composant le capital social de la Société,

Étant précisé que la société KPMG, Commissaire aux Comptes titulaire de la Société a été régulièrement informée des décisions devant être prises,

Ont pris les décisions ci-après relatives à l'ordre du jour suivant :

- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels,
- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Décision de la continuation de l'activité suite à la constatation de la perte de la moitié du capital social,
- Délégation de pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Première résolution

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport de gestion établi par le Président et du rapport général du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils leur sont présentés et donnent quitus au Président de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

Deuxième résolution

L'assemblée générale constate que les comptes font ressortir pour l'exercice écoulé le résultat suivant, et décide de l'affecter comme suit :

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Résultat de l'exercice 2021 : | - 181 625,97 € |
| Report à nouveau : | 0,00 € |
| Total : | - 181 625,97 € |

Report à nouveau après affectation : - 181 925,97 €

Conformément à la loi, l'assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

| | |
|--|------------------|
| <u>Exercice clos le 31 décembre 2018</u> : | 0 euros |
| <u>Exercice clos le 31 décembre 2019</u> : | 3 221 606 euros |
| <u>Exercice clos le 31 décembre 2020</u> : | 45 231 352 euros |

Troisième résolution

L'assemblée générale, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

Quatrième résolution

L'assemblée générale, constatant que les capitaux propres sont devenus inférieurs à la moitié du capital social, statuant conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du Code de commerce, décide qu'il n'y a pas lieu de prononcer la dissolution anticipée de la société.

Cinquième résolution

L'assemblée générale, prend acte qu'aucune convention réglementée au sens de l'article L 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice 2021.

Sixième résolution

Tous pouvoirs sont conférés aux porteurs d'extraits ou de copies du procès-verbal constatant ses délibérations à l'effet d'accomplir tous dépôts et publications y afférents.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h45.

De tout ce que dessus, Les associés ont dressé et signé le présent procès-verbal.

REAL ESTATE ACCES FUND

Représentée par BNP PARIBAS REIM France, Président
Représentée par Monsieur Paul DARRIBERE, dûment habilité,

P.DARRIBERE, Head of Fund Management BNPP REIM France



DIVERSIPIERRE DVP1

Représentée par BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE, Président
Représentée par BNP PARIBAS REIM France, Directeur Général,
Représentée par Monsieur Paul DARRIBERE, dûment habilité,

P.DARRIBERE, Head of Fund Management BNPP REIM France

