

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 : 2012 B 06408 Numéro SIREN : 502 440 506 Nom ou dénomination : 5 AVENUE KLEBER S.A.S.
--

Ce dépôt a été enregistré le 08/04/2019 sous le numéro de dépôt 22529

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 08-04-2019

N° DE DEPOT : 022529

N° GESTION : 2012B06408

N° SIREN : 502440506

DENOMINATION : 5 AVENUE KLEBER S.A.S.

ADRESSE : 5 avenue Kléber 75016 Paris

MILLESIME : 2018

les 60 mph sent
i miles down to
re part in case.

5 AVENUE KLEBER S.A.S.

Société par actions simplifiée au capital de 19.597.662 euros

Siège social : 5 avenue Kléber – 75016 Paris

502 440 506 RCS Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 21 MARS 2019**

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice de 7.071.678 €, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la façon suivante :

Résultat de l'exercice	7.071.678 €
Dotation à la réserve légale, à hauteur de 5%	353.584 €
Bénéfice distribuable	6.718.094 €
Distribution de dividendes	6.718.094 €

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'associé unique prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices.

.../...

Pour extrait certifié conforme



Le Président

SAS 5 AVENUE KLEBER

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018



MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61 RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES S.A A DIRECTOIRE ET
CONSEIL DE SURVEILLANCE

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

SAS 5 AVENUE KLEBER

Société par actions simplifiée au capital de 19 597 662 €

Siège Social : 5, avenue Kleber 75016 Paris

RCS : PARIS 502 440 506

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS 5 AVENUE KLEBER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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.

Le paragraphe « Immobilisations corporelles » de l'annexe précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants pour estimer les éventuelles dépréciations. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie d'évaluation mise en œuvre par l'expert et à nous assurer que les éventuelles dépréciations étaient effectuées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées au paragraphe « Immobilisations corporelles ».

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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 ;

**SAS 5 AVENUE
KLEBER**

Comptes Annuels

*Exercice clos le
31 décembre 2018*

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

Fait à Courbevoie,

Le commissaire aux comptes,

M A Z A R S



Guillaume
WADOUX
2019.03.15
18:47:07 +01'00'

Guillaume WADOUX

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1 31/12/2017 12
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net	Net
	Capital souscrit non appelé (I)				
ACTIF IMMOBILISÉ	Immobilisations incorporelles				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions, brevets et droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles				
	Avances et acomptes				
	Immobilisations corporelles				
	Terrains	177 703 558		177 703 558	177 703 558
	Constructions	84 236 504	19 125 353	65 111 151	67 929 684
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques, matériel et outillage				
	Autres immobilisations corporelles				
	Immobilisations en cours				78 822
	Avances et acomptes				
	Immobilisations financières (2)				
	Participations mises en équivalence				
	Autres participations				
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
Comptes de Régularisation	Autres immobilisations financières	119 952		119 952	119 952
	Total II	262 060 014	19 125 353	242 934 662	245 832 016
	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 et acomptes versés sur commandes				
	Créances (3)				
Comptes de Régularisation	Clients et comptes rattachés	1 405 974		1 405 974	349 338
	Autres créances	5 560 958		5 560 958	20 506 083
	Capital souscrit - appelé, non versé				
	Valeurs mobilières de placement				
	Disponibilités	334 546		334 546	53 371
	Charges constatées d'avance (3)	63 601		63 601	101 211
	Total III	7 365 079		7 365 079	21 010 004
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	1 850 795		1 850 795	108 870
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecarts de conversion actif (VI)				
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	271 275 888	19 125 353	252 150 535	266 950 889

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 19 597 662) Primes d'émission, de fusion, d'apport Ecart de réévaluation	19 597 662	129 095 710
	Réserves Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves		
	Report à nouveau		27 904 656-
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	7 071 678	4 895 661
	Subventions d'investissement Provisions réglementées		
	Total I	26 669 340	106 086 715
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (I)	Dettes financières Emprunts obligataires convertibles Autres emprunts obligataires Emprunts auprès d'établissements de crédit Concours bancaires courants Emprunts et dettes financières diverses	200 253 488 24 169 741	158 255 036 1 905 586
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation Dettes fournisseurs et comptes rattachés Dettes fiscales et sociales	599 133 456 300	392 922 85 794
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés Autres dettes	 51	222 354 0
Comptes de Régularisation	Produits constatés d'avance (I)	2 482	2 482
	Total IV	225 481 195	160 864 174
	Ecart de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	252 150 535	266 950 889

(1) Dont à moins d'un an

1 057 966160 178 880

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	31/12/2017 12
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	17 659 831		17 659 831	18 022 442
Chiffre d'affaires NET	17 659 831		17 659 831	18 022 442
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
Total des Produits d'exploitation (I)			17 659 831	18 022 442
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			1 379 632	1 346 864
Impôts, taxes et versements assimilés			1 635 266	1 671 633
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations aux amortissements et dépréciations				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			2 928 066	2 818 532
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges				
Total des Charges d'exploitation (II)			5 942 964	5 837 030
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			11 716 867	12 185 412
Quotes-parts de Résultat sur opération faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N 31/12/2018 12	Exercice N-1 31/12/2017 12
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)	28 967	45 193
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		35 205
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	28 967	80 398
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		246 816
Intérêts et charges assimilées (4)	5 081 431	7 005 844
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	5 081 431	7 252 660
2. Résultat financier (V-VI)	5 052 465	7 172 262
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	6 664 402	5 013 150
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	486 098	117 083
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII	486 098	117 083
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	78 822	406
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII	78 822	406
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)	407 276	117 489
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	18 174 896	17 985 757
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	11 103 218	13 090 096
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	7 071 678	4 895 661

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2018

I. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 et 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014 ainsi que du règlement ANC 2018-07.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

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

- Continuité d'exploitation,
- Permanence des méthodes,
- Indépendance des exercices.

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

1 - Immobilisations corporelles

En application du règlement CRC n°2002-10, adopté le 12 décembre 2002, la société comptabilise ses immobilisations à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) en les ventilant par composants.

La valeur brute des immeubles est décomposée en éléments identifiables et significatifs ayant leur propre durée d'utilisation et rythme de renouvellement, de la manière suivante :

Immobilisations corporelles	Durée d'amortissement
Gros œuvre	80 ans
Clos couvert	30 ans
Installations techniques	20 ans
Aménagements	15 ans

Les frais de réparation et de maintenance sont comptabilisés au compte de résultat de la période au cours de laquelle ils sont engagés. Tous les coûts rattachés directement aux achats ou aux constructions sont capitalisés. Toutes les dépenses ultérieures visant à améliorer les biens sont qualifiées de coûts d'acquisition et sont capitalisées lorsqu'il est probable que le Groupe en tirera des avantages économiques futurs.

Tous les cinq ans chaque immeuble d'exploitation voit sa valeur de marché ou « juste valeur » faire l'objet d'une revue annuelle approfondie par un expert indépendant ayant une expérience récente quant à la

situation géographique et la catégorie d'immeuble d'exploitation objet de l'évaluation, et agréé par les autorités de contrôle nationales (l'Autorité de Contrôle prudentiel, en France). Chaque année, la juste valeur est mise à jour par le même expert en fonction des changements du marché local et/ou de la situation des loyers et de l'état technique de l'immeuble.

A chaque date d'arrêté, les immeubles sont évalués afin de déterminer s'il existe un quelconque indice de perte de valeur. Un tel indice existe dans le cas où la valeur de marché d'un immeuble est inférieure à sa valeur comptable. Dans le cas où un tel indice de perte de valeur existe, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'immeuble en question. La valeur recouvrable est la valeur la plus élevée entre sa juste valeur diminuée des coûts de cession et sa valeur d'utilité.

La valeur d'utilité est déterminée en utilisant une méthode interne d'actualisation des flux de trésorerie fondée sur des estimations actuelles du marché et prenant en considération la situation des loyers, l'intégralité des travaux de construction et de rénovation ainsi que des développements récents du marché immobilier local. Si la valeur recouvrable est inférieure de plus de 20 % à la valeur comptable, la dépréciation liée à la perte de valeur est comptabilisée en résultat.

Les immeubles à usage propre font l'objet d'un test de dépréciation à chaque fois qu'il existe un indice selon lequel ils pourraient être dépréciés.

2 - Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

3 - Swap de taux de couverture

L'emprunt bancaire de 170.000.000 € et le SWAP signés en 2011 sont arrivés à échéance en juin 2018.

4 - Divers

En application du règlement CRC n°2002-10 adopté le 12 décembre 2002, la société a maintenu ses traitements comptables antérieurs (hormis ceux concernant la comptabilisation des immobilisations) et n'a pas constitué de provision pour grosses réparations.

5- Honoraires CAC

Les honoraires du Commissaire Aux Comptes s'élèvent à 28 705 € au titre de l'exercice 2018.

II. Faits marquants

A la clôture de l'exercice 2017 le locataire Goldman Sachs a signifié ne pas souhaiter exercer sa possibilité de rupture anticipée « *break option* » au 01/02/2018. Ceci a eu pour conséquence la modification du plan d'étalement de franchise de loyer déterminé lors de la signature du bail en date du 01/03/2012 sur une période ferme de 6 ans. En effet, l'indemnité de non renouvellement du bail était initialement considérée dans ce plan d'étalement. Désormais, le montant total de franchise accordé au locataire, fait l'objet d'un étalement sur 9 ans.

En date du 17 mai 2018, la société a procédé à une réduction de capital motivée par des pertes d'un montant de 23.008.995 euros par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la société de 8,30 euros à 6.82 euros portant ainsi le capital à 106.086.715 euros. Cette diminution de capital a été réalisée par imputation sur le « Report à nouveau » débiteur pour 23.008.995 euros après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

En date du 17 mai 2018, la société a procédé à une réduction de capital non motivée par des pertes d'un montant de 86.489.053 euros par voie de réduction de la valeur nominale des actions de la société pour le ramener de 106.086.715 euros à 19.597.662 euros par voie de réduction de la valeur nominale des actions de 6.82 euros à 1.26 euros.

En date du 11/06/2018 la société a procédé au remboursement intégral du prêt bancaire souscrit en 2011 pour un montant total en principal de 156.612.500 euros.

En date du 11/06/2018 la société a procédé au refinancement de son actif par la signature d'une nouvelle convention de crédit à hauteur de 200.000.000 euros dont les conditions sont détaillées infra ;

- Tranche A : 66.680.000 € au taux de 1.74% l'an
- Tranche B : 66.660.000 € au taux de 1.73% l'an
- Tranche C : 66.660.000 € au taux de 1.715% l'an

Echéance finale de l'emprunt au 09 juin 2028.

L'intégralité des frais d'émission lié à cet emprunt à fait l'objet d'une activation et sera étalé sur la durée du prêt.

En date du 29/05/2018, le locataire SCOR SE a signé un nouveau bail avec la SAS 5 avenue Kléber et résilié le bail initial sans indemnité de part ni d'autre.

Ce bail est consenti pour une durée de douze années entières et consécutives et a pris effet en date du 01/07/2018. Une franchise de loyer avait été accordée à SCOR SE au titre du bail initial en contrepartie de son engagement de renoncer à résilier le bail à l'expiration de la première et de la seconde période triennale. En conséquence de la résiliation anticipée du bail initial antérieurement à l'expiration de cette période initiale ferme de 9 ans, les parties ont convenu qu'aucune nouvelle franchise n'est accordée dans le cadre de ce nouveau bail et que le niveau de loyer du bail a été déterminé en prenant en compte l'avantage précédemment accordé. Ceci a eu pour conséquence la modification du plan d'étalement de franchise de loyer (étalement sur 12 ans) déterminé lors de la signature du bail initial.

III. Notes sur le bilan

Le total du bilan de l'exercice d'une durée de 12 mois est de 252 150 535 €

1 - Immobilisations

L'actif incorporel et corporel se décompose comme suit :

Nature des immobilisations corporelles	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Terrains	177 703 558			177 703 558
Constructions	84 236 504			84 236 504
Installation techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	78 822		78 822	0
Avances et acomptes				
Total BRUT	262 018 884	0	78 822	261 940 062
Amortissement	16 306 820	2 818 532		19 125 352
Provisions pour dépréciation				0
Total NET	245 712 064			242 814 710

L'actif financier se compose :

Nature des immobilisations financières	En début de période	Augmentations	Diminutions	En fin de période
Titres de participations Autres titres immobilisés Filiales et participations				
Créances rattachées à des participations (1) Prêts participatifs Prêts Autres immobilisations financières	119 952			119 952
Total BRUT	119 952			119 952
Dépréciation des titres de filiales et participations Dépréciation des autres immobilisations				
Total NET	119 952			119 952

2 - Autres créances et autres dettes

En octobre 2013 une convention de trésorerie a été signée entre la SAS 5 Avenue Kléber et SCOR Properties au taux Euribor 1 mois + marge de 0.4%.

A la clôture de l'exercice 2018 le montant de l'avance accordée par SCOR PROPERTIES SA à la SAS 5 Avenue Kleber est de 23 469 343 €.

3 - Capital social

Le capital social s'élève à 19.597.662 € au 31 décembre 2018. Il est détenu à 100% par Scor Properties et composé de 15 553 700 actions d'une valeur nominale de 1.26 €.

Les capitaux propres de la société ont évolué de la façon suivante :

Rubriques des capitaux propres	En début de période	Affectation du résultat N-1	Augmentations	Diminutions	Transferts & changement de méthode	En fin de période
Capital social Ecart de réévaluation Réserve légale Réserves statutaires ou contractuelles Réserves réglementées Autres réserves	129 095 710			109 498 048		19 597 662
Report à nouveau Résultat de l'exercice Subventions d'investissement Provisions réglementées	-27 904 656 4 895 661	4 895 661 -4 895 661	7 071 678	-23 008 995		7 071 678
Totaux	106 086 715		7 071 678	86 489 053		26 669 340

Le capital social de la société a évolué de la façon suivante :

	En début de période	Emissions d'actions	Incorporation de réserves	Division du nominal	En fin de période
Nombre d'actions	15 553 700	0			15 553 700
Capital en euros	129 095 710	0		109 498 048	19 597 662

4- Créances et Dettes

Etat des créances par échéance

Etat des créances	Montant brut	à 1 an au plus	à plus d'1 an
ACTIF IMMOBILISE Créances rattachées à des participations Prêts Autres immobilisations financières	119 952		119 952
Sous-total	119 952		119 952
ACTIF CIRCULANT Créances clients Autres créances Groupe & associés Débiteurs divers	1405 974 5 560 958	1405 974 685 847	4 875 111
Sous-total	6 966 932	2 091 821	4 875 111
COMPTES DE REGULARISATION Charges à répartir sur plusieurs exercices Charges constatées d'avance	1850 795 63 601	109 534 63 601	1741261
Sous-total	1 914 396	173 135	1 741 261
Totaux	9 001 280	2 264 956	6 736 324

Etat des dettes par échéance

Etat des dettes	Montant brut	Échéances		
		à moins d'1 an	à plus d'1 an	à plus de 5 ans
Découverts bancaires et billets de financement Emprunt bancaire Autres dettes financières Fournisseurs Dettes fiscales et sociales Dettes sur immobilisations Autres dettes Groupe & associés Créditeurs divers Comptes de régularisation - Produits constatés d'avance	200 253 488 700 398 599 133 456 300 23 469 343 51 2 482	253 488 599 133 456 300 23 469 343 2 482	 700 398 	200 000 000
Totaux	225 481 195	24 780 746	700 398	200 000 000

5 – Produits constatés d'avance

Nature des produits constatés d'avance	31/12/2018	31/12/2017
Produits constatés d'avance	2 482	2 482
Totaux	2 482	2 482

6 - Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	31/12/2018	31/12/2017
Fournisseurs, charges constatées d'avance	63 601	101 211
Totaux	63 601	101 211

7 - Produits à recevoir

Sur l'exercice clos au 31 décembre 2018 le poste produit à recevoir d'un montant de 5 396 608 € est composé des franchises de loyer accordées aux locataires.

8 - Charges à payer

Les charges à payer sont composées de la façon suivante :

Nature des charges à payer	31/12/2018	31/12/2017
Intérêts courus sur dettes financières long terme	253 488	1 587 828
Intérêts courus dettes intragroupes		
Fournisseurs, factures non parvenues	518 975	335 248
Clients, avoirs à émettre		
Personnel, charges à payer		
Organismes sociaux, charges à payer		
Etat, charges à payer		
Fournisseurs immobilisations, factures non parvenues	0	222 354
Créditeurs divers		
Autres charges à payer		
Totaux	772 463	2 145 430

IV. Notes sur le compte de résultat

Au 31 Décembre 2018, le résultat est un bénéfice de 7 071 K€ contre un bénéfice de 4 895 K€ au 31 décembre 2017

Les principales variations des postes du compte de résultat s'analysent comme suit :

Chiffre d'affaires :

Le chiffre d'affaires au 31 Décembre 2018 est de 17 659 K€ contre un chiffre d'affaires de 18 022 K€ au 31 Décembre 2017.

Résultat d'exploitation :

Le résultat d'exploitation de l'exercice, bénéficiaire de 11 716 K€ contre 12 185 K€ sur l'exercice précédent est formé comme suit :

Détail du résultat d'exploitation	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Chiffre d'affaires	17 659 831		17 659 831	18 022 442
Autres produits				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Impôts et taxes (CFE, Taxe foncière, Taxe balayage)		1 635 266	-1 635 266	-1 671 633
Droits d'enregistrement				
Honoraires		1 322 252	-1 322 252	-1 229 058
Charges d'exploitation		57 381	-57 381	-117 807
Dotation amortissement		2 928 066	-2 928 066	-2 818 532
Autres produits et charges d'exploitation				
Transfert de charges d'exploitation				
Totaux	17 659 831	5 942 965	11 716 867	12 185 412

Résultat financier

Le résultat financier de l'exercice est déficitaire de 5 052 K€ et se constitue comme suit :

Détail du résultat financier	Produits	Charges	Résultat	Résultat exercice précédent
Produits financiers de participations				
Intérêts sur opérations à long et moyen terme	28 967	2 780 426	-2 751 459	-1 629 711
Résultat sur opérations à court terme				-246 816
Résultat sur opérations de change				
Mouvement des provisions sur participations				
Résultat sur instruments de couverture		2 301 005	-2 301 005	-5 295 734
Autres produits financiers				
Totaux	28 967	5 081 431	-5 052 465	-7 172 262

Résultat exceptionnel.

Le résultat exceptionnel d'un montant 407 276 € est principalement lié à la réception des avis de dégrèvements de taxe foncière.

V. Renseignements complémentaires

1 - Consolidation

La société 5 Avenue Kleber SAS entre dans le périmètre de consolidation de la société SCOR suivant la méthode de l'intégration globale.

2 – Régime fiscal

La société 5 Avenue Kléber SAS a opté pour le régime d'imposition prévu à l'article 208 C II du Code général des impôts avec effet à compter du 19 mars 2008.

3 - Engagements hors bilan

Néant

4 - Évènements post-clôture

Néant