

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 10/02/2021 sous le numéro de dépôt 10986

les comptes sont

inclus

le rapport

dans

CACS.

des

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 5 FEVRIER 2021**

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 font apparaître un bénéfice de 8.236.217 €, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la façon suivante :

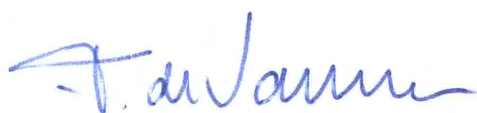
Résultat de l'exercice	8.236.217	€
Dotation à la réserve légale, à hauteur de 5%	411.811	€
Bénéfice distribuable	7.824.406	€
Distribution de dividendes	7.824.406	€

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'associé unique prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Dividendes net (en €)	Dividendes éligibles à l'abattement de 40% (en €)	Dividendes non éligibles à l'abattement de 40% (en €)
31.12.2019	8.112.182	-	8.112.182
31.12.2018	6.718.094	-	6.718.094
31.12.2017	-	-	-

.../...

Pour extrait certifié conforme



Le Président

5 AVENUE KLEBER S.A.S

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

mazars

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 – SOCIETE INSCRITE SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX
COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC DE VERSAILLES
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153

5 AVENUE KLEBER S.A.S

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 2020

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 5 AVENUE KLEBER S.A.S relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le président, le 28 janvier 2021 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance 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 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 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Le paragraphe « Immobilisations corporelles et incorporelles » des « Règles et méthodes comptables » 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 et incorporelles ».

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président arrêté le 28 janvier 2021 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.441-4 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 ;
- 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 ;

**5 AVENUE KLEBER
S.A.S**

*Comptes Annuels
Exercice clos le
31 décembre 2020*

- 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 28 janvier 2021

Le commissaire aux comptes,

M A Z A R S

Guillaume Wadoux

Guillaume WADOUX

Bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
ACTIF				
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions brevets licences procédés...				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes/immo.Incorp.				
Immobilisations corporelles				
Terrains	177 703 558		177 703 558	177 703 558
Constructions	84 280 263	24 764 097	59 516 166	62 292 619
Installations techniques, mat. et outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations corporelles en cours	26 400		26 400	43 759
Avances & acomptes				
Immobilisations financières				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
TIAP				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	119 952		119 952	119 952
ACTIF IMMOBILISE	262 130 173	24 764 097	237 366 076	240 159 888
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acptes versés				
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	110 148		110 148	1 191 470
Autres créances	4 739 095		4 739 095	4 727 918
Capital souscrit-appelé non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	60 660		60 660	393 414
Charges constatées d'avance	29 266		29 266	79 790
ACTIF CIRCULANT	4 939 170		4 939 170	6 392 592
Charges à répartir/plusieurs exercices	1 458 300		1 458 300	1 654 815
Prime de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion - Actif				
TOTAL ACTIF	268 527 643	24 764 097	243 763 545	248 207 296

Bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	Net au 31/12/20	Net au 31/12/19
PASSIF		
Capital		
Capital	19 597 662	19 597 662
dont versé	19 597 662	19 597 662
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation ou d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	780 541	353 584
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat		
Résultat de l'exercice	8 236 217	8 539 139
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	28 614 420	28 490 385
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
AUTRES FONDS PROPRES		
Emprunts et dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 192 037	200 236 974
Emprunts et dettes financières diverses	13 487 281	17 991 477
Fournisseurs et autres dettes		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	565 637	312 008
Dettes fiscales et sociales	169 570	1 176 401
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 706	
Autres dettes		51
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	728 894	
DETTES	215 149 125	219 716 910
Ecart de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	243 763 545	248 207 296

Compte de résultat 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
PRODUITS		
Ventes de marchandises France		
Ventes de marchandises Export		
Production vendue de biens France		
Production vendue de biens Export		
Production vendue de services France	17 444 722	17 647 507
Production vendue de services Export		
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	17 444 722	17 647 507
Production stockée		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprise/provisions (et amortis) transferts de charges		
Autres produits		262 425
Total des produits d'exploitation	17 444 722	17 909 932
Achats de marchandises		
Variation de stock de marchandises		
Achats matières premières et autres approvisionnements		
Variation de stock de mat. premières & autres approv.		
Autres achats & charges externes	1 920 557	1 234 795
Impôts, taxes et versements assimilés	1 617 993	1 543 003
Salaires et Traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements sur immobilisations	3 016 728	3 014 512
Dotations aux dépréciations sur immobilisations		
Dotations aux dépréciations sur actif circulant		
Dotations d'exploitation aux provisions		
Autres charges	2	
Total des charges d'exploitation	6 555 280	5 792 309
RESULTAT D'EXPLOITATION	10 889 441	12 117 623
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
Quotes-parts de résultat/opérations faites en commun		
Produits financiers de participations		
Prod. fin. des autres val.mob. & créances actif immob.		
Autres intérêts & produits assimilés		
Reprises / provis° et dépréciat° & transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de V.M.P.		
Total des produits financiers		
Dotations aux amortissements dépréciations & provisions		
Intérêts & charges assimilées	3 513 917	3 576 874
Différences négatives de change		
Charges nets sur cessions de V.M.P.		
Total des charges financières	3 513 917	3 576 874
RESULTAT FINANCIER	-3 513 917	-3 576 874
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	7 375 524	8 540 749

Compte de résultat 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	du 01/01/20 au 31/12/20 12 mois	du 01/01/19 au 31/12/19 12 mois
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opération en capital	860 693	
Reprises/provis°, dépréciat° & transferts de charges		
Total produits exceptionnels	860 693	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 610
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations & provisions		
Total charges exceptionnelles		1 610
RESULTAT EXCEPTIONNEL	860 693	-1 610
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	18 305 414	17 909 933
TOTAL DES CHARGES	10 069 197	9 370 794
BENEFICE OU PERTE	8 236 217	8 539 139

Annexe 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	Applicable	N/A	N/S
REGLES ET METHODES COMPTABLES			
- Faits caractéristiques	x		
- Règles et méthodes comptables	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN			
- Actif immobilisé	x		
- Détail des immobilisations	x		
- Frais d'établissement		x	
- Frais de recherche et de développement		x	
- Fonds commercial		x	
- Charges financières incluses dans le coût de production		x	
- Immobilisations en cours de production		x	
- Approche par composant		x	
- Tableau de réévaluation des immobilisations		x	
- Estimation du portefeuille de TIAP		x	
- Liste des filiales et participations		x	
- Détail des amortissements	x		
- Stocks et en-cours		x	
- Intérêts sur éléments de l'actif circulant		x	
- Détail des créances et échéances	x		
- Créances et dettes relatives à des entreprises liées		x	
- Eléments fongibles de l'actif circulant		x	
- Informations sur la créance résultant du report en arrière des déficits		x	
- Valeurs mobilières de placement		x	
- Dépréciation des actifs		x	
- Dépréciation des stocks		x	
- Dépréciation des créances		x	
- Dépréciation des valeurs mobilières de placement		x	
- Charges à payer	x (Détail)		
- Produits à recevoir	x (Détail)		
- Composition du capital	x		
- Parts bénéficiaires		x	
- Obligations convertibles échangeables		x	
- Actions propres		x	
- Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent	x		
- Tableau de variation des capitaux propres	x		
- Provisions réglementées		x	
- Provisions		x	
- Echéances des dettes	x		
- Dettes garanties par des suretés réelles		x	
- Passifs sans évaluation fiable		x	
- Primes de remboursement d'emprunts		x	
- Ecart de conversion sur créances et dettes		x	
- Clause de réserve de propriété		x	
- Dettes et créances représentées par des effets de commerce		x	
- Règlement des difficultés des entreprises		x	
- Charges constatées d'avance	x (Détail)		
- Produits constatés d'avance	x (Détail)		

Annexe 5 AVENUE KLEBER S.A.S

	Applicable	N/A	N/S
- Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de rembourst	x		
INFORMATIONS RELATIVES AU RESULTAT			
- Ventilation du chiffre d'affaires net	x		
- Frais accessoires d'achat		x	
- Rémunération des Commissaires Aux Comptes		x	
- Eléments imputables à un autre exercice		x	
- Opérations faites en commun		x	
- Transferts de charges d'exploitation et financières		x	
- Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	x		
- Eléments exceptionnels imputables à un autre exercice		x	
- Détail du résultat exceptionnel	x		
- Transferts de charges exceptionnelles		x	
- Résultat et impôt sur les bénéfices	x		
- Incidence des évaluations fiscales dérogatoires		x	
- Ventilation de l'impôt sur les bénéfices		x	
- Accroissements et allègements de la dette future d'impôt sur les bénéfices		x	
- Impôts sur les Bénéfices - Intégration Fiscale		x	
- Incidence des modifications votées entre les dates de clôture et d'arrêté		x	
AUTRES INFORMATIONS			
- Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	x		
- Evénements postérieurs à la clôture		x	
- Informations sur transactions effectuées sur les marchés de produits dérivés		x	
- Effectifs		x	
- Droit Individuel à la Formation		x	
- Avances et crédits alloués aux dirigeants		x	
- Rémunération allouées aux membres des organes de direction		x	
- Transactions avec des parties liées	x		
- Engagements financiers donnés	x		
- Engagements financiers reçus	x		
- Crédit-bail		x	
- Crédit-bail (Etat simplifié)		x	
- Engagement de retraite		x	
- Aspects environnementaux		x	
- Tableau des cinq derniers exercices		x	

*Faits caractéristiques 5 AVENUE KLEBER S.A.S****FAITS CARACTERISTIQUES******Faits essentiels de l'exercice ayant une incidence comptable***

Aucun évènement significatif ayant une incidence comptable n'est à mentionner au titre de l'exercice 2020.

Autres éléments significatifs

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. Au mois de novembre 2020, certains marchés immobiliers ont recommencé à fonctionner et les volumes de transactions repartent à la hausse (la demande placée de bureaux en Ile de France passe enfin la barre du million de m2 pris à bail en novembre 2020). La campagne de vaccination contre la COVID 19 annoncée pour 1er semestre 2021 permet d'envisager une amélioration des conditions de marché dans la seconde partie de l'année qui vient. A noter cependant que les activités de 5 AVENUE KLEBER S.A.S n'ont pas été impactées par la crise au cours de l'exercice 2020.

Règles et méthodes comptables 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Désignation de la société : 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020, dont le total est de 243 763 545 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 8 236 216 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Règles générales

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 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 des coûts historiques.

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 aux règlements CRC n°2004-06 et n°2002-10.

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 cet exercice sont essentiellement ceux décrits ci-dessous.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Immobilisations corporelles et incorporelles

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

Coût d'entrée

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement et de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les frais accessoires, droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes, sont incorporés à ce coût d'acquisition.

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 frais d'entretien et de réparation qui garantissent une bonne conservation du patrimoine immobilier ainsi que les coûts de remise en

Règles et méthodes comptables 5 AVENUE KLEBER S.A.S

état des locaux lors d'une nouvelle location sont comptabilisés en charges de l'exercice.

Base amortissable

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

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

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

Durée d'amortissement

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

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

- * Gros oeuvre (selon la nature du bien) : 30 à 80 ans
- * Clos couvert (selon la nature du bien) : 15 à 30 ans
- * Installations techniques (selon la nature du bien) : 10 à 20 ans
- * Agencements des constructions (selon la nature du bien) : 10 à 15 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Dépréciation

Dès lors qu'existe à la clôture de l'exercice un indice montrant qu'un ensemble immobilier a pu perdre notablement de sa valeur, la société effectue un test de dépréciation. Une dépréciation doit être constatée si la valeur actuelle de l'immobilisation est devenue inférieure à la valeur nette comptable.

La valeur actuelle s'apprécie 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.

Tous les cinq ans chaque immeuble de placement 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 de placement 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 de reporting, 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 à 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.

Règles et méthodes comptables 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

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

Provisions

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixée de façon précise.

Dettes

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

Les soldes créditeurs de certains locataires au titre de leur règlement avant échéance sont constatés en « autres dettes ».

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont enregistrés à leur valeur nominale de remboursement. Les frais et primes d'émission sont généralement comptabilisés à l'actif et étalés sur la durée de vie de l'emprunt.

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 ou progressivités de loyers ayant un caractère significatif font l'objet d'un étalement sur la durée ferme du bail.

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.

Changement de méthode comptable

Par rapport aux comptes annuels de l'exercice précédent, la société n'a procédé à aucun changement de méthode comptable.

Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

INFORMATIONS RELATIVES AU BILAN

Actif immobilisé

	Valeur en début d'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur en fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains	177 703 558			177 703 558
- Constructions sur sol propre	84 236 504	43 759	12 543 780	71 736 482
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions		12 543 781		12 543 781
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	43 759	26 400	43 759	26 400
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	261 983 821	12 613 940	12 587 539	262 010 221
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations				
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	119 952			119 952
Immobilisations financières	119 952			119 952
ACTIF IMMOBILISE	262 103 773	12 613 940	12 587 539	262 130 173

Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S**Détail des immobilisations**

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste		43 759		43 759
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		12 570 181		12 570 181
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		12 613 940		12 613 940
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		12 587 539		12 587 539
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		12 587 539		12 587 539

Immobilisations corporelles

La société a reclassé le montant brut et les amortissements des agencements et installations sur les constructions. Le brut a été reclassé durant l'exercice pour un montant de 12 543 781 euros et les amortissements pour un montant de 6 512 439 euros

Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Détail des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice des amortissements (ou venant en diminution de l'actif)

	Valeur en début d'exercice	Augmentations dotations	Diminutions sorties reprises	Valeur en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développ. (I)				
Autres immobilisations incorporelles (II)				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions sur sol propre	21 943 885	-4 528 640		17 415 245
Constructions sur sol d'autrui				
Inst. gén. agenc. aménagements constructions		7 348 852		7 348 852
Inst. techniques, matériel et outillage industriels				
Inst. gén. agencements et aménag. divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Total (III)	21 943 885	2 820 212		24 764 097
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III)	21 943 885	2 820 212		24 764 097

Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Actif circulant

Détail des créances et échéances

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Capital souscrit:			
Capital souscrit non appelé			
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	119 952		119 952
Créances de l'actif circulant :			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	110 148	110 148	
Créances de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres org. sociaux			
Etat et autres collectivités publiques			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	239 906	239 906	
Autres impôts, taxe et assimilé			
Divers	17 763	17 763	
Groupe et associés	537 414	537 414	
Débiteurs divers	3 944 012	3 944 012	
Charges constatées d'avance	29 266	29 266	
Total	4 998 461	4 878 509	119 952
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			
Prêts et Avances consentis aux associés pers. phys.			

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	565 637
INT.COURUS S/ EMP ETA CREDIT	192 037
Int.courus/Dettes ratt.à des Stés e	35 676
Total	793 350

*Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S***Produits à recevoir**

	Montant
ETAT PRODUIT A RECEVOIR	17 763
PRODUIT A RECEVOIR	3 944 012
Total	3 961 775

*Capitaux propres***Composition du capital**

Capital d'un montant de 19 597 662,000 euros décomposé en 15 553 700 titres d'une valeur nominale de 1,260 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital au début de l'exercice	15 553 700	1,26
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital à la fin de l'exercice	15 553 700	1,26

Tableau d'affectation du résultat de l'exercice précédent

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	8 539 139
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	8 539 139
Affectations aux réserves	426 957
Distributions	8 112 182
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	8 539 139

*Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S***Tableau de variation des capitaux propres**

	Début d'exercice	Affectation du résultat N-1	Résultat N	Augmentation du capital	Autres variations	Fin d'exercice
Capital	19 597 662					19 597 662
Réserves légales	353 584	426 957				780 541
Report à nouveau Résultat	8 539 139	-8 539 139	8 236 217			8 236 217
Total Capitaux Propres	28 490 385	-8 112 182	8 236 217			28 614 420

La société a procédé à la distribution d'un dividende de 8 112 182 euros au cours de l'exercice.

Dettes**Echéances des dettes**

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	200 192 037	192 037		200 000 000
Emprunts et dettes financières diverses	12 619 189	64 172	11 854 619	700 398
Dettes Fournisseurs et comptes rattachés	565 637	565 637		
Dettes fiscales et sociales	169 570	169 570		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	5 706	5 706		
Groupe et associés	868 092	868 092		
Autres dettes				
Produits constatés d'avance	728 894	728 894		
Total	215 149 125	2 594 108	11 854 619	200 700 398
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés sur l'exercice	5 402 818			
Montant des emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Informations relatives au bilan 5 AVENUE KLEBER S.A.S

*Comptes de Régularisation***Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTAT.D AVANCE	29 266		
Total	29 266		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
Loyer	728 894		
Total	728 894		

Mouvements de l'exercice affectant les charges à répartir et les primes de remboursement d'emprunts

	Mt, net début d'ex.	Augmentation	Dot ex, aux amort.	Mt, net fin d'ex.
Frais d'emission d'emprunt à étaler	1 654 815		196 516	1 458 300
Prime de remboursement des emprunts				

*Informations relatives au compte de résultat 5 AVENUE KLEBER S.A.S**Ventilation du chiffre d'affaires net*

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis			
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	17 444 721		17 444 721
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	17 444 722		17 444 722

Résultat financier

	31/12/2020	31/12/2019
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	3 513 917	3 576 874
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	3 513 917	3 576 874
Résultat financier	-3 513 917	-3 576 874

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 57 248 euros

Informations relatives au compte de résultat 5 AVENUE KLEBER S.A.S

*Charges et Produits exceptionnels***Détail du résultat exceptionnel**

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Autres produits		860 693
TOTAL		860 693

Les autres produits exceptionnels concernent principalement les dégrèvements de taxe foncière reçus durant l'exercice, concernant les années 2015 et 2016.

Informations relatives au compte de résultat 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Résultat et impôts sur les bénéfices

	Montant
Base de calcul de l'impôt	
Taux Normal - 28 1/3 %	
Taux Réduit - 15 %	
Plus-Values à LT - 15 %	
Plus-Values à LT - 19 %	
Concession de licences - 15 %	
Crédits d'impôt	
Crédit recherche	
Crédit formation des dirigeants	
Crédit apprentissage	
Crédit famille	
Investissement en Corse	
Crédit en faveur du mécénat	
Autres imputations	

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.

Autres informations 5 AVENUE KLEBER S.A.S

AUTRES INFORMATIONS

Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

SCOR SE

Au capital de : 1 469 373 375 euros

5 avenue Kléber, 75016 Paris

Autres informations 5 AVENUE KLEBER S.A.S

*Engagements financiers***Engagements donnés**

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	203 037 125
Emprunt bancaire - sûretés	203 037 125
Total	203 037 125
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	

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

Un contrat d'emprunt a été signé en 2018 auprès de trois banques, comprenant une garantie hypothécaire pour une valeur de 203 037 125 euros à échéance le 9 juin 2029.

Autres informations 5 AVENUE KLEBER S.A.S

Engagements reçus**Avals, cautions et autres engagements**

	Montant en euros
Avals et cautions	
<i>Engagement locatif sur durée ferme</i>	148 328 374
Autres engagements reçus	148 328 374
Total	148 328 374
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

La société a reçu un engagement des locataires, sur la durée ferme des baux signés, de verser les loyers pour un montant total de 148 328 374 euros.