

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 09/02/2022 sous le numéro de dépôt 16743

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 4 FEVRIER 2022**

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître un bénéfice de 8.593.960 €, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de la façon suivante :

Résultat de l'exercice	8.593.960	€
Dotation à la réserve légale, à hauteur de 5%	429.698	€
Bénéfice distribuable	8.164.262	€
Distribution de dividendes	8.164.262	€

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 €)
31.12.2020	7.824.406	-	7.824.406
31.12.2019	8.112.182	-	8.112.182
31.12.2018	6.718.094	-	6.718.094

.../...

Pour extrait certifié conforme



Le Président



61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

5 AVENUE KLEBER SAS

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

5 AVENUE KLEBER SAS

Société par actions simplifiée

RCS Paris 502 440 506

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Associé unique de la société 5 AVENUE KLEBER SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Associé unique nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 5 AVENUE KLEBER SAS 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 l'entité 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 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 et Incorporelles » des « Principes, règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que le patrimoine fait l'objet de procédures d'évaluation par un expert immobilier indépendant 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 comptabilisées sur la base de ces expertises et conformément aux règles de dépréciation précisées dans ce paragraphe.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle

estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la

capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

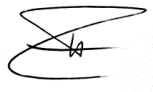
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 27 janvier 2022

Le commissaire aux comptes

Mazars

Guillaume WADOUX

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping 'G' followed by a smaller, more complex mark.

Johan RODRIGUEZ

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, bold 'R' followed by a series of fluid, connected strokes.

Actif			Au 31/12/2021			Au 31/12/2020
			Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires				
		Fonds commercial (1)				
		Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
	TOTAL					
	Immobilisations corporelles	Terrains	177 703 558		177 703 558	177 703 558
		Constructions	84 280 262	27 584 818	56 695 444	59 516 165
		Inst. techniques, mat. out. industriels				
		Autres immobilisations corporelles				
		Immobilisations en cours	26 400		26 400	26 400
		Avances et acomptes				
	TOTAL		262 010 221	27 584 818	234 425 403	237 246 123
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
Autres participations						
Créances rattachées à des participations						
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières		119 952		119 952	119 952	
TOTAL		119 952		119 952	119 952	
Total de l'actif immobilisé			262 130 173	27 584 818	234 545 355	237 366 075
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens				
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL					
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	1 015 769		1 015 769	110 148
		Autres créances	3 531 535		3 531 535	4 739 094
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		4 547 305		4 547 305	4 849 243	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		71 623		71 623	60 660	
TOTAL		71 623		71 623	60 660	
Charges constatées d'avance						29 265
Total de l'actif circulant			4 618 928		4 618 928	4 939 169
Frais d'émission d'emprunts à étaler			1 262 320		1 262 320	1 458 299
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			268 011 422	27 584 818	240 426 604	243 763 545
Renvois :					119 952	
(1) Dont droit au bail						
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières						
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)						
Clause de réserve de propriété						
Immobilisations			Stocks		Créances clients	

Passif		Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres	Capital (dont versé : 19 597 662)	19 597 662	19 597 662
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	1 192 352	780 541
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau	0	0
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	8 593 960	8 236 216
	Situation nette avant répartition	29 383 975	28 614 420
	Subvention d'investissement		
Provisions	Provisions réglementées		
	Total	29 383 975	28 614 420
Dettes	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Provisions	Total		
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	200 192 037	200 192 037
	Emprunts et dettes financières divers (3)	9 567 001	13 487 280
	Total	209 759 038	213 679 318
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	297 883	565 636
	Dettes fiscales et sociales	260 747	169 570
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		5 705
	Autres dettes	0	0
	Instruments de trésorerie		
	Total	558 631	740 912
	Produits constatés d'avance	724 959	728 894
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	211 042 629	215 149 124
	Écarts de conversion passif		
	TOTAL DU PASSIF	240 426 604	243 763 545
	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier		
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	200 724 959	212 555 017
	à moins d'un an	10 317 669	2 594 107
	Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
	(3) dont emprunts participatifs		

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens				0
	- Services	18 009 021		18 009 021	17 444 721
	Chiffre d'affaires net	18 009 021		18 009 021	17 444 721
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation				
Charges d'exploitation (2)	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			1	
	Total			18 009 022	17 444 721
	Marchandises				
	Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements				
	Achats				
Produits financiers	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			1 185 868	1 920 556
	Impôts, taxes et versements assimilés			1 236 045	1 617 993
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation				
	• sur immobilisations			3 016 699	3 016 728
	• sur actif circulant				
Charges financières	• pour risques et charges				
	amortissements				
	provisions				
	Autres charges			0	1
	Total			5 438 613	6 555 280
	Résultat d'exploitation		A	12 570 409	10 889 441
Charges financières	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
	Produits financiers de participations (4)				
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)				
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières	Total				
	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			3 520 323	3 513 917
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			3 520 323	3 513 917
	Résultat financier		D	-3 520 323	-3 513 917
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)				E	9 050 086
					7 375 524

		Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 487 252	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		860 692
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	1 487 252	860 692
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 943 376	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	1 943 377	
Résultat exceptionnel		F -456 125	860 692
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		8 593 960	8 236 216
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	44 450	52 248

SAS 5 AVENUE KLEBER

**Annexe aux
comptes annuels**

Date de clôture :

31/12/2021

Sommaire

1	Faits caractéristiques de l'exercice	11
2	Principes, règles et méthodes comptables	12
2.1	Règles générales	12
2.2	Actif immobilisé	13
2.3	Passif	14
2.4	Reconnaissance des revenus	15
2.5	Changement de méthode comptable	15
3	Informations relatives aux postes du bilan	16
3.1	Actif immobilisé	16
3.1.1	État de l'actif immobilisé (brut)	16
3.1.2	Amortissements de l'actif immobilisé	17
3.2	Autres informations sur l'actif	18
3.2.1	État des échéances des créances à la clôture de l'exercice	18
3.2.2	Produit à recevoir	19
3.3	Passif	20
3.4	Capitaux propres	20
3.4.1	Capital social	20
3.4.2	Variation des capitaux propres	20
3.5	Autres informations sur le passif	21
3.5.1	État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice	21
3.5.2	Charges à payer	22
3.5.3	Frais d'émission d'emprunt	23
3.6	Compte de résultat	23
3.6.1	Ventilation du chiffre d'affaires	23
3.6.2	Charges et produits financiers concernant les entreprises liées	23
3.6.3	Charges et produits exceptionnels liés aux exercices antérieurs	23
4	Autres informations	24
4.1	Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	24
4.2	Événements postérieurs à la clôture	24
5	Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan	25

1 Faits caractéristiques de l'exercice

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 2021.

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 qui se poursuit au 1er semestre 2022 permet d'envisager une amélioration des conditions de marché dans la seconde partie de l'année. A noter cependant que les activités de 5 AVENUE KLEBER n'ont pas été impactées par la crise au cours de l'exercice 2021.

2 Principes, règles et méthodes comptables

2.1 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.

2.2 Actif immobilisé

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 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 suivant le mode 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 ans chaque immeuble de placement voit sa valeur de marché ou "juste valeur" faire l'objet d'une revue 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.

Participations, titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. 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.

2.3 Passif

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.

2.4 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.

2.5 Changement de méthode comptable

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

3 Informations relatives aux postes du bilan

3.1 Actif immobilisé

3.1.1 État de l'actif immobilisé (brut)

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorp.	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	177 703 558	-	-	177 703 558
	Construction sur sol propre	71 736 482	-	-	71 736 482
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. 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 mobilier informatique	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	26 400	-	-	26 400
	Avances et acomptes	-	-	-	-
	TOTAL III	262 010 221	-	-	262 010 221
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	119 952	-	-	119 952
	TOTAL IV	119 952	-	-	119 952
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	262 130 173	-	-	262 130 173

3.1.2 Amortissements de l'actif immobilisé

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS					
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES		Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises	Montant des amortissements à la fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement - TOTAL I		-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II		-	-	-	-
Terrains		-	-	-	-
Constructions	Sur sol propre	17 415 245	1 984 307	-	19 399 553
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agcts et amgts constructions	7 348 852	836 413	-	8 185 265
Installations techniques, matériel et outillage industriels		-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	-	-	-
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		24 764 097	2 820 720	-	27 584 818
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		24 764 097	2 820 720	-	27 584 818

3.2 Autres informations sur l'actif

3.2.1 État des échéances des créances à la clôture de l'exercice

ETAT DES CREANCES			Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		119 952	119 952	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		1 015 769	1 015 769	-
	Créance représentative de titre prêtés ou remis en garantie	Provisions pour dépréciation antérieurement constituée	-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	49 911	49 911	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupe et associés		-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)		3 481 625	3 481 625	-
	Charges constatées d'avance		-	-	-
TOTAL			4 667 257	4 667 257	-
Prêts Accordés en cours d'exercice				-	
Remboursements obtenus en cours d'exercice				-	

3.2.2 Produit à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	-
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Stocks de franchise de loyers	3 481 625
TOTAL	3 481 625

3.3 Passif

3.4 Capitaux propres

3.4.1 Capital social

Capital d'un montant de 19 597 662 euros décomposé en 15 553 700 titres d'une valeur nominale de 1,26 euros.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice	Nombre d'actions	Valeur en capital
Position début de l'exercice	15 553 700	19 597 662
Mouvements :		
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés au cours de l'exercice		
Position fin de l'exercice	15 553 700	19 597 662

3.4.2 Variation des capitaux propres

Libellés	Début exercice	Augmentations	Diminutions	Fin Exercice
Capital	19 597 662	-	-	19 597 662
Réserves, primes et écarts	780 541	411 811	-	1 192 352
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	8 236 217	357 744	-	8 593 961
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	28 614 420	769 555	-	29 383 975

Au cours de l'exercice, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant de 7 824 406 Euros.

3.5 Autres informations sur le passif

3.5.1 État des échéances des dettes à la clôture de l'exercice

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

ÉTAT DES DETTES		Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles		-	-	-	-
Autres emprunts obligataires		-	-	-	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	à 1 an maximum à l'origine	-	-	-	-
	à plus d'1 an à l'origine	200 192 037	192 037	-	200 000 000
Emprunts et dettes financières divers		9 567 001	8 842 042	-	724 959
Fournisseurs et comptes rattachés		297 884	297 884	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	260 748	260 748	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et	-	-	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		-	-	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		-	-	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		724 959	724 959	-	-
TOTAL		211 042 629	10 317 670	-	200 724 959

Emprunts souscrits en cours d'exercice	12 014 406
Emprunts remboursés en cours d'exercice	15 060 000
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

3.5.2 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	192 037
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	33 017
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	296 742
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	-
Divers	-
TOTAL	521 796

3.5.3 Frais d'émission d'emprunt

Rubriques	Situations et mouvements			
	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions (dotation de l'exercice)	Montant net à la fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	1 458 300	-	195 979	1 262 320
TOTAL	1 458 300	-	195 979	1 262 320

3.6 Compte de résultat

3.6.1 Ventilation du chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens			
- Services	18 009 021	-	18 009 021
Chiffre d'affaires net	18 009 021	-	18 009 021

3.6.2 Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 44 450 euros

3.6.3 Charges et produits exceptionnels liés aux exercices antérieurs

Le résultat exceptionnel correspond aux dégrèvements de taxe foncière ainsi qu'aux intérêts moratoires portant sur les exercices 2015 à 2020.

4 Autres informations

4.1 Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

SCOR SE

Au capital de : 1 469 373 374 euros

5 avenue Kléber, 75016 Paris

4.2 Événements postérieurs à la clôture

Néant.

5 Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échues		
Garanties d'actif et de passif		
Clauses de retour à meilleure fortune		
Engagements consentis à l'égard d'entités liées		
Engagements en matière de pensions ou d'indemnités assimilées		
Engagements assortis de sûretés réelles	220 000 000	
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		
Engagements locatifs sur durée ferme		148 328 374