



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 : 2016 B 13766

Numéro SIREN : 820 924 553

Nom ou dénomination : 50 RUE LA PEROUSE SAS

Ce dépôt a été enregistré le 06/04/2017 sous le numéro de dépôt 23953

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 06-04-2017

N° DE DEPOT : 023953

N° GESTION : 2016B13766

N° SIREN : 820924553

DENOMINATION : 50 RUE LA PEROUSE SAS

ADRESSE : 5 avenue Kléber 75116 Paris

MILLESIME : 2016

50 RUE LA PEROUSE SAS
Société par actions simplifiée au capital de 14.000.000 euros
Siège social : 5 avenue Kléber – 75116 Paris
820 924 553 RCS Paris

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIE UNIQUE EN DATE DU 24 MARS 2017**

.../...

DEUXIEME DECISION

L'associé unique, sur proposition du Président et après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 font apparaître une perte de (54.919) €, décide d'affecter la perte de l'exercice en totalité au poste « report à nouveau » de la façon suivante :

Résultat de l'exercice	(54.919) €
Report à nouveau après affectation	(54.919) €

En conséquence de cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 13.945.081€.

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 depuis la constitution de la Société.

.../...

SIXIEME DECISION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait des présentes pour accomplir les formalités de publicité ou de dépôt prévues par la loi.

.../...

Pour extrait certifié conforme



Le Président

SAS 50 RUE LA PEROUSE

Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

MAZARS

61, RUE HENRI REGNAULT - 92075 PARIS - LA DÉFENSE CEDEX
TÉL. : +33 (0)1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0)1 49 97 60 01

SOCIÉTÉ ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153 - SIÈGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

SAS 50 RUE LA PEROUSE

Société per actions simplifiée au capital de 14 000 000 €

Siège social : 5, avenue Kléber 75016 PARIS

RCS : PARIS 820 924 553

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

**SAS 50 RUE LA
PEROUSE**

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 6 mois et demi clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société SAS 50 RUE LA PEROUSE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

**SAS 50 RUE LA
PEROUSE**

Comptes Annuels

Exercice clos le

31 décembre 2016

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

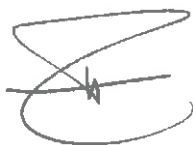
Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés à l'associé unique sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à La Défense, le 17 mars 2017

Le commissaire aux comptes,

MAZARS



Guillaume WADOUX

BILAN ACTIF

ACTIF		31/12/2016 7mois		
		Brut	Amortissements et dépréciations (à déduire)	Net
ACTIF IMMOBILISÉ	Capital souscrit non appelé (I)			
	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			
ACTIF CIRCULANT	Constructions			
	Installations techniques, matériel et outillage			
	Autres immobilisations corporelles			
	Immobilisations en cours	25 629 738		25 629 738
	Avances et acomptes			
	Immobilisations financières (2)			
	Participations mises en équivalence			
	Autres participations			
	Créances rattachées à des participations			
	Autres titres immobilisés			
Comptes de Régularisation	Prêts			
	Autres immobilisations financières	3 352 560		3 352 560
	Total II	28 982 298		28 982 298
	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			
Comptes de Régularisation	Créances (3)			
	Clients et comptes rattachés			
	Autres créances	5 251 235		5 251 235
	Capital souscrit - appelé, non versé			
	Valeurs mobilières de placement			
	Disponibilités	212 118		212 118
	Charges constatées d'avance (3)			
	Total III	5 463 353		5 463 353
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	274 893		274 893
	Primes de remboursement des obligations (V)			
Comptes de Régularisation	Ecarts de conversion actif (VI)			
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	34 720 545		34 720 545

(1) Dont droit au bail
(2) Dont à moins d'un an
(3) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		31/12/2016	7mois
CAPITAUX PROPRES	Capital (Dont versé : 14 000 000)	14 000 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Réserves		
	Réserve légale		
	Réserves statutaires ou contractuelles		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves		
	Report à nouveau		
	Résultat de l'exercice (Bénéfice ou perte)	54 919 -	
	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total I	13 945 081	
AUTRES FONDS PROPRES	Produit des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total II		
PROVISIONS	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total III		
DETTES (1)	Dettes financières		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts auprès d'établissements de crédit	16 039 253	
	Concours bancaires courants		
	Emprunts et dettes financières diverses	4 732 000	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	Dettes d'exploitation		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 210	
	Dettes fiscales et sociales		
Comptes de Régularisation	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes		
	Produits constatés d'avance (1)		
	Total IV	20 775 464	
	Ecarts de conversion passif (V)		
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V)	34 720 545	

(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an

39 253

COMPTE DE RESULTAT

	31/12/2016 7mois		
	France	Exportation	Total
Produits d'exploitation (1)			
Ventes de marchandises			
Production vendue de biens			
Production vendue de services			
Chiffre d'affaires NET			
Production stockée			
Production immobilisée			
Subventions d'exploitation			
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			
Autres produits			0
Total des Produits d'exploitation (I)			0
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 *			8 833
Impôts, taxes et versements assimilés			
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Dotations aux amortissements et dépréciations			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			3 506
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			
Dotations aux provisions			
Autres charges			
Total des Charges d'exploitation (II)			12 339
1 - Résultat d'exploitation (I-II)			12 339 -
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

	31/12/2016	7mois
Produits financiers		
Produits financiers de participations (3)		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V		
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	42	580
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	42	580
2. Résultat financier (V-VI)	42	580 -
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	54	919 -
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
Total VII		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
Total VIII		
4. Résultat exceptionnel (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)		0
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	54	919
5. Bénéfice ou perte (total des produits - total des charges)	54	919 -

* Y compris : Redevance de crédit bail mobilier
: Redevance de crédit bail immobilier
(3) Dont produits concernant les entreprises liées
(4) Dont intérêts concernant les entreprises liées

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1- La société SAS 50 Rue La Pérouse, société par action simplifiée, au capital initial de 10 000 € a été créée en date du 13/06/2016. Le premier exercice est donc d'une durée de 6 mois et demi.

2- En date 14/11/2016, la société a procédé à une augmentation de capital d'un montant de 13 990 000 € par émission de 13 990 000 nouvelles actions d'une valeur nominale de 1 euro au profit de son associé unique Scor Properties portant ainsi le capital à 14 000 000 €.

3- En date du 15/11/2016, la société a signé une convention de crédit avec Berlin Hyp Ag d'un montant en principal de 16 000 000 € financant l'acquisition de la VEFA (cf point 5).

4- En date du 03/11/2016, la société a signé une convention de crédit avec Scor SE, conformément aux conventions de trésorerie cadres conclues entre Scor SE et ses filiales.

5- En date du 14/11/2016, la société a signé un prêt subordonné avec Scor Properties d'un montant maximal en principal de 4 500 000 € .

6- En date du 15/11/2016, la société a acquis un immeuble en état futur d'achèvement situé à Paris (75 016) pour un montant, hors frais accessoires et hors frais d'acquisition, de 27 938 000 € H.T.

La date limite d'achèvement de l'immeuble est fixé au 31/03/2017.

Au 31/12/2016, l'immeuble était achevé à 90 % pour une valeur, hors frais accessoires et hors frais d'acquisition, de 25 144 200 € H.T.

7- En date du 15/11/2016, la société a signé un bail en l'état futur d'achèvement avec la société SCOR SE pour l'exploitation de l'immeuble à usage exclusif de bureaux.

Ce bail est d'une durée ferme de 9 ans.

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

1- L'immeuble a été achevé le 18/01/2017.

2- Le bail conclu entre la société et SCOR SE est devenu effectif le 18/01/2017.

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

(PCG Art. 831-1/1)

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

Principes et conventions générales

Principes et conventions générales

1- Hypothèses de bases :

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

- Continuité d'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- Indépendance de l'exercice ;

et conformément aux règles de présentation des comptes annuels.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

2- Règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels :

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 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014 ainsi que du règlement ANC 2015-06.

3- Immobilisations corporelles :

a) Evaluation

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires et frais d'acquisition des immobilisations), ou à leur coût de production.

L'ensemble n'étant pas achevé au 31/12/2016, les coûts comptabilisés en immobilisations en cours correspondent à l'état d'avancement de la construction.

b) Valorisation des actifs

Les modalités de dépréciation des immobilisations ont été précisées par le règlement CRC n°2002-10. Ainsi la dépréciation des éléments d'actif doit être évaluée par l'entreprise à chaque clôture au moyen d'un test de dépréciation effectué dès qu'il existe un indice de perte de valeur.

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 et de résolution, 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 la valeur comptable. Dans le cas où un tel indice de perte de valeur existe, le Groupe évalue la valeur recouvrable de l'immeuble en

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

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.

Aucune dépréciation n'a été constatée au 31 décembre de cette année.

4- Créances et dettes :

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, donné lieu à la constitution de provisions pour dépréciation pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

5- Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ont été évaluées pour leur valeur nominale.

6- Produits et charges exceptionnels :

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui n'ont pas le caractère d'exploitation normale et courante de l'entreprise.

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Immobilisations corporelles en cours			25 629 738
TOTAL			25 629 738
Prêts, autres immobilisations financières			3 352 560
TOTAL			3 352 560
TOTAL GENERAL			28 982 298

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Immobilisations corporelles en cours			25 629 738	
TOTAL			25 629 738	
Prêts, autres immobilisations financières			3 352 560	
TOTAL			3 352 560	
TOTAL GENERAL			28 982 298	

Les immobilisations corporelles sont constituées de la valeur d'avancement de l'immeuble au 31/12/2016 soit 25 144 200 € augmentée des frais d'acquisition soit 485 538 €.

Le poste Prêt, autres immobilisations financières est constitué du sequestre qui sera débloqué pour rémunération de l'avancement des travaux sur l'immeuble.

Etat des provisions

Dont dotations et reprises d'exploitation	3 506		
--	-------	--	--

Le montant total relatif à l'étalement des frais d'emprunt s'élève à 3 506 € au 31/12/2016.(Cf charges à répartir sur plusieurs exercices)

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	3 352 560	3 352 560	
Taxe sur la valeur ajoutée	5 097 582	5 097 582	
Débiteurs divers	153 654	153 654	
TOTAL	8 603 795	8 603 795	

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes ets crédit à plus de 1 an à l'origine	16 039 253	39 253		16 000 000
Emprunts et dettes financières divers	4 732 000			4 732 000
Fournisseurs et comptes rattachés	4 210	4 210		
TOTAL	20 775 463	43 463		20 732 000
Emprunts souscrits en cours d'exercice	20 732 000			

Composition du capital social

(PCG Art. 831-3 et 832-13)

Différentes catégories de titres	Valeurs nominales en euros	Nombre de titres			
		Au début	Créés	Remboursés	En fin
Actions ordinaires	1.0000	10 000	13 990 000		14 000 000

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	39 253
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 210
Total	43 464

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Valeurs	Taux d'amortissement
Frais d'émission des emprunts	274 893	0.10
Total	274 893	

La société a opté pour l'activation des frais d'émission d'emprunt et leur étalement sur la durée de ce même emprunt.

De ce fait, il a été porté à l'actif un montant de 274 893 € amortis linéairement sur une durée de 10 ans soit du 15/11/2016, date de souscription, au 15/11/2026 date remboursement de l'emprunt.

ANNEXE

Exercice du 13/06/2016 au 31/12/2016

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

	Résultat avant impôt	Impôt
Résultat courant	54 919 -	

Le résultat fiscal de l'exercice s'élève à - 54 919 €. Le déficit reportable est de 54 919 € au 31/12/2016.

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Dettes garanties par des sûretés réelles

(PCG Art. 531-2/9)

Des sûretés sont données au profit de l'établissement bancaire. Elles sont décrites dans la convention de crédit du 14/11/2016 signée avec Berlin Hyp AG.

- 1) Des sûretés mobilières, dont principalement :
 - Nantissement des soldes du compte bancaire,
 - Cession Dailly (loyers, indemnités d'assurance, VEFA..),
 - Nantissement des actions de l'emprunteur,
 - Nantissement du prêt subordonné.
- 2) Sûretés réelles immobilières et délégations, dont principalement :
 - Administration des biens et des indemnités d'assurance
 - Inscription de privilège de prêteur de deniers sur l'immeuble.

Engagements financiers

(PCG Art. 531-2/9)

Engagements donnés

La société s'engage à maintenir pendant toute la durée du crédit un ratio LTV inférieur à 65 %.

Au titre du contrat de VEFA, la société s'est engagée à payer la totalité du prix.

Engagements reçus

Au titre du contrat de VEFA, la société doit se faire livrer l'immeuble.