

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 : 2009 B 14885 Numéro SIREN : 582 033 643 Nom ou dénomination : 46 KLEBER

Ce dépôt a été enregistré le 03/10/2022 sous le numéro de dépôt 152258



46 KLEBER

Comptes annuels
31/12/2021



Période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Bilan)

Sommaire

1	<i>Comptes annuels</i>	3
1.1	Bilan actif	4
1.2	Bilan passif	5
1.3	Compte de résultat	6
1.4	Annexe	8
1.5	Bilan actif (Détail)	24
1.6	Bilan passif (Détail)	26
1.7	Compte de résultat (Détail)	27



46 KLEBER

Comptes annuels

31/12/2021



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 Constructions Inst. techniques, mat. out. industriels Autres immobilisations corporelles Immobilisations en cours Avances et acomptes TOTAL	120 378 3 540 774 37 720 17 141 3 716 015	2 059 601 37 091 11 343 2 108 037	18 469 1 516 485 4 400 6 011 13 281 1 558 648
	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 TOTAL			
	Total de l'actif immobilisé				
	3 716 015 2 108 037 1 607 978 1 558 648				
	Stocks	Matières premières, approvisionnements En cours de production de biens En cours de production de services Produits intermédiaires et finis Marchandises TOTAL			
	Créances ⁽³⁾	Avances et acomptes versés sur commandes Clients et comptes rattachés Autres créances Capital souscrit et appelé, non versé TOTAL	15 422 23 918 59 297 83 216	15 422 23 918 59 297 83 216	15 422 80 383 757 782 838 165
	Divers	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : Instruments de trésorerie Disponibilités TOTAL	3 513 991 3 513 991	3 513 991 3 513 991	1 877 419 1 877 419
	Charges constatées d'avance				
Total de l'actif circulant		3 613 154		3 613 154	2 731 007
Frais d'émission d'emprunts à étaler Primes de remboursement des emprunts Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		7 329 169	2 108 037	5 221 132	4 289 656
Renvois :		(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 : 936 330)	936 330	936 330
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	111 023	111 023
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	15 287	15 287
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	1 510 796	1 351 204
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	2 573 438	2 413 845
	Situation nette avant répartition		
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées	64 403	60 612
	Total	2 637 841	2 474 458
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Dettes	Total		
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	1 799 651	1 722 411
	Total	1 799 651	1 722 411
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 750	59 879
	Dettes fiscales et sociales	40 684	15 430
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		17 476
Autres dettes	Autres dettes	707 204	
	Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance	Total	783 639	92 786
Total des dettes et des produits constatés d'avance		2 583 291	1 815 198
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		5 221 132	4 289 656
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	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	589 336	582 256
	à moins d'un an	1 993 954	1 232 941
(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 - Services	2 531 971		2 531 971	2 402 754
	Chiffre d'affaires net	2 531 971		2 531 971	2 402 754
	Production stockée Production immobilisée Produits nets partiels sur opérations à long terme Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges Autres produits			1	3 109
	Total			2 531 972	2 405 864
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats Variation de stocks Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3) Impôts, taxes et versements assimilés Salaires et traitements Charges sociales			96 317 156 971	228 853 168 224
	Dotations d'exploitation • sur immobilisations • sur actif circulant • pour risques et charges amortissements provisions			136 377	151 905
	Autres charges			1	4
	Total			389 668	548 987
	Résultat d'exploitation	A		2 142 303	1 856 876
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré	B C			
Produits financiers	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				
	Total				
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions Intérêts et charges assimilées (5) Différences négatives de change Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				
	Résultat financier	D			
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		2 142 303	1 856 876



		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		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total		
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	55 673	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 790	3 788
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	59 463	3 788
Résultat exceptionnel		F	-59 463
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	572 043
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			501 883
		1 510 796	1 351 204
(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		

SAS 46 KLEBER

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Table des matières

1	Activité de la société.....	3
2	Faits significatifs	3
3	Evènements postérieur à la clôture	3
4	Règles et méthodes comptables	4
5	Informations relatives au bilan.....	4
5.1	Actif	4
5.1.1	Immobilisations corporelles.....	4
5.1.2	Tableaux des amortissements	7
5.1.3	Produits à recevoir	8
5.1.4	Créances.....	8
5.1.5	Charges constatées d'avance.....	10
5.2	Passif.....	11
5.2.1	Capitaux propres.....	11
5.2.2	Provisions réglementées.....	12
5.2.3	Dettes financières et autres dettes.....	13
5.2.4	Charges à payer.....	14
6	Autres informations.....	15
6.1	Informations relatives au compte de résultat.....	15
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel.....	15
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes.....	15
6.4	Société consolidant les comptes	15
6.5	Intégration fiscale	16
6.6	Engagements hors bilan.....	16

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 5 221 132 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégagant un bénéfice de 1 510 796 €.

1 Activité de la société

La SAS 46 KLEBER a pour objet, soit directement, soit indirectement, en France ou à l'étranger :

- l'achat, la construction, la rénovation, l'exploitation par bail ou autrement, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, les transactions sur immeubles et fonds de commerce et toutes prises de participation dans ses sociétés ayant le même objet social, toutes opérations y afférentes, toutes opérations mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou utiles ou nécessaires à la bonne gestion du patrimoine de la société ou susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet,
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social tel qu'il est défini ci-dessus.

2 Faits significatifs

Covid-19 :

Les événements récents liés à l'épidémie du covid-19 ont fortement impacté l'économie mondiale. Ces événements peuvent avoir un impact significatif sur le résultat, la valorisation des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité de la société sur le moyen et le long terme.

Cependant, l'économie française semble pouvoir résister sur le long terme et toute réduction éventuelle du rendement locatif ou du rendement en capital devrait être temporaire. Ces évolutions feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation. En effet, il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts économiques à venir pour la société.

Au 31 décembre 2021, aucun impact n'est à mentionner sur les comptes.

3 Evènements postérieur à la clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les Comptes Annuels sont établis conformément au règlement de l'ANC 2014-03 en vigueur et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont décrites ci-dessous dans l'annexe.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations corporelles

5.1.1.1 Règles générales

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés selon l'approche par composants.

Les immobilisations corporelles 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.

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.

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 à l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net de 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.

5.1.1.2 Principaux mouvements de l'exercice

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	18 470	101 909	-	120 379
	Construction sur sol propre	2 755 667	152 753	144 741	2 763 679
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	777 096	-	-	777 096
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	37 720	-	-	37 720
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	17 142	-	-	17 142
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	13 281	-	13 281	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		3 619 375	254 662	158 022	3 716 015
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		3 619 375	254 662	158 022	3 716 015

5.1.1.3 Amortissement

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Constructions :

- Structure : 89 ans
- Clos : 7 à 26 ans
- Couverture / Etanchéité : 17 ans à 30 ans
- Réseau d'eau : 26 ans
- Installation climatisation : 12,5 ans
- Electricité : 11 à 23 ans
- Levage/Appareils : 17 ans
- Sécurité incendie : 15 ans
- Ascenseur : 15 ans
- Aménagements cloisonnements réalisés par le locataire : 4 ans
- Aménagements intérieurs parties privatives : 20 à 23 ans
- Aménagements intérieurs parties communes : 17 ans
- Installations générales : 7 à 12 ans
- Matériel / Mobilier : 10 ans
- Façade : 30 ans
- Réseau Climespace : 20 ans

5.1.2 Tableaux des amortissements

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	1 710 077	95 243	89 067	1 716 253
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	306 201	37 149	-	343 349
Installations techniques, matériel et outillage industriels		33 319	3 772	-	37 091
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	11 130	214	-	11 344
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		2 060 726	136 378	89 067	2 108 037
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		2 060 726	136 378	89 067	2 108 037

5.1.2.1 Valorisation des actifs

Si la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle. La valeur actuelle s'apprécie par référence à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. Cette valeur actuelle est calculée sur la base d'une expertise indépendante.

5.1.3 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	23 919
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	23 919

5.1.4 Créances

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

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	23 919	23 919	-
	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	32 233	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	27 065	27 065	-
Charges constatées d'avance		524	524	-
TOTAL		83 741	83 741	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

5.1.5 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
<i>Honoraires</i>	<i>01/01/2022</i>	<i>28/02/2022</i>	<i>523</i>		

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	936 330	-	-	936 330
Primes, réserves et écarts	126 311	-	-	126 311
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	1 351 205	1 510 797	1 351 205	1 510 797
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	60 613	3 790	-	64 403
Autres	-	-	-	-
TOTAL	2 474 459	1 514 587	1 351 205	2 637 841

Par décision de l'associé unique en date du 15 mars 2021, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant total de 1 351 205 € au cours de l'exercice.

5.2.1.2 Capital

Le capital est composé de 62 422 titres de 15 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

5.2.2 Provisions réglementées

Nature des Provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentation : Dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	-	-	-	-
Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	-	-	-	-
Provisions pour hausse des prix	-	-	-	-
Amortissements dérogatoires	60 613	3 790	-	64 403
Dont majorations exceptionnelles	-	-	-	-
Provisions pour prêts d'installation	-	-	-	-
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
TOTAL	60 613	3 790	-	64 403

Les provisions réglementées s'élevant à 64 403 € au 31 décembre 2021 correspondent aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur le composant structure de l'immeuble.

Il s'agit d'une dotation de durée différente sur le composant structure de l'immeuble. La durée d'amortissement est de 89 ans.

5.2.3 Dettes financières et autres dettes

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	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		589 337	-	-	589 337
Fournisseurs et comptes rattachés		35 751	35 751	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	39 876	39 876	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	809	809	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		1 210 315	1 210 315	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		707 204	707 204	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		2 583 292	1 993 955	-	589 337

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

5.2.4 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	10 126
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	809
Divers	-
TOTAL	10 935

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 531 971	-	2 531 971
- Services			
Chiffre d'affaires net	2 531 971	-	2 531 971

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Le résultat exceptionnel correspond à une sortie d'immobilisation due à des travaux.

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	PWC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	5 140
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	5 140

6.4 Société consolidant les comptes

Les sociétés consolidant les comptes de la société 46 KLEBER sont :

- Groupe le plus grand : Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont le siège est situé au 56 rue de Lille, 75007 Paris,
- Sous-groupe le plus petit : CNP Assurances dont le siège est situé au 4 place de Raoul Dautry, 75015 Paris.

6.5 Intégration fiscale

Le 21 février 2008, la société 46 KLEBER HOLDING a opté pour le régime d'intégration fiscale applicable aux groupes de sociétés, visé aux articles 223 A et suivants du Code Général des Impôts.

Le groupe d'intégration fiscale ainsi constitué des sociétés 46 KLEBER HOLDING (mère) et 46 KLEBER (fille) a pris fin en date du 30 juin 2016.

Suite à l'acquisition des titres de la société 46 KLEBER HOLDING par CNP Assurances en date du 17 décembre 2015, le nouvel actionnaire a décidé d'inclure, à compter du 1er juillet 2016, la société 46 KLEBER HOLDING et sa filiale 46 KLEBER dans le périmètre d'intégration du groupe fiscal dont CNP Assurances est tête de groupe.

La convention d'intégration fiscale initialement conclue avec CNP Assurances en date du 18 novembre 2016 prévoyait que l'intégralité de l'impôt sur les sociétés sera supporté personnellement et définitivement par CNP Assurances et que par conséquent aucune charge d'IS ne devait être constatée dans les comptes des filiales.

Cependant, suite aux avenants aux conventions d'intégration fiscale signés en date du 20 décembre 2018, toutes les sociétés faisant partie du périmètre d'intégration fiscale doivent calculer et comptabiliser leur impôt sur les sociétés dans leurs comptes à compter de l'exercice 2018.

6.6 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échus		
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		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		



Période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Bilan)

Bilan Actif	31/12/2021	31/12/2020	%
Terrains	120 378,69	18 469,69	551.76
21120000 Terrains	18 469,69	18 469,69	
21121000 Terrain – Droit commercialité loge gardien	101 909,00	0,00	NS
Constructions	3 540 774,81	3 532 762,48	0.23
21310000 Batiments	2 418 528,85	2 410 516,52	0.33
21311000 Façade	345 150,23	345 150,23	
21350000 Installations générales	777 095,73	777 095,73	
Amort. prov. constructions	-2 059 601,92	-2 016 277,15	2.15
28131000 Amortis. constructions	-1 684 260,43	-1 689 588,16	-0.32
28131100 Amortis Façades	-31 992,23	-20 488,37	56.15
28135000 Amortis. agencements constructions	-343 349,26	-306 200,62	12.13
Installations techn. mat. out. industriels	37 720,00	37 720,00	
21540000 Matériel industriel	37 720,00	37 720,00	
Amort. prov. inst. techn. mat. out. industr.	-37 091,33	-33 319,33	11.32
28154000 Amortis. matériel industriel	-37 091,33	-33 319,33	11.32
Autres immobilisations corporelles	17 141,65	17 141,65	
21840000 Mobilier	17 141,65	17 141,65	
Amort. prov. autres immob. corporelles	-11 343,75	-11 129,75	1.92
28184000 Amortis. mobilier	-11 343,75	-11 129,75	1.92
Immobilisations corporelles en cours	0,00	13 281,33	-100
23150000 Installations techniques en cours	0,00	13 281,33	-100
Total Immobilisations corporelles	1 607 978,15	1 558 648,92	3.16
TOTAL Actif immobilisé	1 607 978,15	1 558 648,92	3.16
Avances et acomptes sur commandes	15 422,74	15 422,74	
40910000 AVANCES VERSÉES SUR COMMANDES	15 422,74	15 422,74	
Clients et comptes rattachés	23 918,97	80 383,10	-70.24
41110000 CLIENTS	0,00	74 323,20	-100
41810000 CLIENTS - FACTURES À ÉTABLIR	23 918,97	6 059,90	294.71
Autres créances	59 297,73	757 782,12	-92.17
44562000 TVA déductible s/immobilisations	30 550,62	0,00	NS
44566000 TVA déductible s/aut.biens et sces	0,00	7 844,50	-100
44586000 TVA sur factures non parvenues	1 682,57	5 380,28	-68.73
46720000 ADB - Encaissement loyers	27 064,54	744 557,34	-96.37
Total Créances	83 216,70	838 165,22	-90.07
Disponibilités	3 513 991,39	1 877 419,91	87.17
51230000 Banque PALATINE	3 513 991,39	1 877 419,91	87.17
Total Divers	3 513 991,39	1 877 419,91	87.17



Période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Bilan)

Bilan Passif	31/12/2021	31/12/2020	%
Capital	936 330,00	936 330,00	
10130000 Capital souscrit-appelé, versé	936 330,00	936 330,00	
Réserve légale	111 023,81	111 023,81	
10611000 Réserve légale proprement dite	111 023,81	111 023,81	
Autres réserves	15 287,21	15 287,21	
10688800 Autres réserves	15 287,21	15 287,21	
Résultat de l'exercice	1 510 796,98	1 351 204,68	11.81
Résultat de l'exercice	1 510 796,98	1 351 204,68	11.81
Provisions réglementées	64 403,09	60 612,83	6.25
14500000 Amortissements dérogatoires	64 403,09	60 612,83	6.25
Capitaux propres	2 637 841,09	2 474 458,53	6.6
Emprunts et dettes financières divers	1 799 651,78	1 722 411,71	4.48
16500000 Dépôts et cautionnements reçus	589 336,78	582 256,71	1.22
45110000 C/C Intégr. fisc. - CNP Assurances	610 125,00	539 965,00	12.99
45120000 C/C Intégr. fisc. - 46 KLEBER HOLDI	600 190,00	600 190,00	
Emprunts et dettes assimilées	1 799 651,78	1 722 411,71	4.48
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 750,94	59 879,81	-40.3
40110000 FOURNISSEURS	25 625,07	23 971,07	6.9
40810000 FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENUES	10 125,87	35 908,74	-71.8
Dettes fiscales et sociales	40 684,88	15 430,38	163.67
44566000 TVA déductible s/aut.biens et sces	23 132,19	0,00	NS
44566100 TVA déductible sur achats	3,20	3,20	
44571000 TVA collectée	12 754,00	12 387,20	2.96
44587000 TVA sur factures à établir	3 986,49	1 009,98	294.71
44861000 Etat Autres Charges à payer	809,00	2 030,00	-60.15
Dettes sur immob. et comptes rattachés	0,00	17 476,36	-100
40840000 FOURNISSEURS D'IMMOB. - FACTURES NON PARVENUES	0,00	17 476,36	-100
Autres dettes	707 204,12	0,00	NS
41970000 CLIENTS - AUTRES AVOIRS	707 204,12	0,00	NS
Dettes	783 639,94	92 786,55	744.56
Dettes et produits constatés d'avance	2 583 291,72	1 815 198,26	42.31
Total du Passif	5 221 132,81	4 289 656,79	21.71



Compte de résultat (Détail)

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Bilan)

Compte de résultat		31/12/2021	31/12/2020	%
Production vendue (services)		2 531 971,01	2 402 754,74	5.38
70630000	Revenus Locatifs	2 351 383,31	2 359 635,50	-0.35
70800000	Refacturation TF	63 770,00	61 936,00	2.96
70810000	Refacturation TB	75 813,00	75 358,00	0.6
70820000	Refacturation charges	19 932,48	5 049,92	294.71
70830000	Refacturation charges antérieurs	21 072,22	-99 224,68	-121.24
<i>Chiffre d'affaires net</i>		<i>2 531 971,01</i>	<i>2 402 754,74</i>	<i>5.38</i>
Autres produits d'exploitation		1,73	3 109,55	-99.94
75800000	Produits divers gestion courante	1,73	3 109,55	-99.94
<i>Produits d'exploitation</i>		<i>2 531 972,74</i>	<i>2 405 864,29</i>	<i>5.24</i>
Autres achats et charges externes		96 317,57	228 853,89	-57.91
61410000	COPROPRIETE NR	-8 417,00	9 917,00	-184.87
61500000	Entretien et réparations	9 680,00	0,00	NS
61500001	ENTRETIEN REPARATION NR	8 967,00	11 775,00	-23.85
61500002	Entretien et réparations N-1	0,00	1 695,30	-100
61600000	Primes d'assurance	-15 751,16	5 049,92	-411.91
62261000	Honoraires Audit	5 140,00	-1 725,00	-397.97
62262000	Honoraires IAM	71 304,60	174 306,60	-59.09
62267000	Property Management Fees	14 552,06	13 367,56	8.86
62268000	Valuation Fees	1 600,00	1 600,00	
62270000	Frais d'actes et contentieux	280,39	1 600,95	-82.49
62280000	Rémun. & Honoraires divers	8 471,22	10 176,82	-16.76
62780000	Prestations de services bancaires	490,46	1 089,74	-54.99
Impôts, taxes et versements assimilés		156 971,83	168 224,00	-6.69
63511000	Contribut ^e économique territoriale	16 283,00	29 664,00	-45.11
63512000	Taxes foncières	63 770,00	61 936,00	2.96
63513000	Taxe sur les bureaux	75 813,00	75 358,00	0.6
63515000	Taxe Balayage	1 105,83	1 266,00	-12.65
Dot. amort. sur immobilisations		136 377,98	151 905,54	-10.22
68112000	Dot. amort. s/immobil. corporel.	136 377,98	151 905,54	-10.22
Autres charges d'exploitation		1,58	4,29	-63.17
65800000	Charges diverses gestion courante	1,58	4,29	-63.17
<i>Charges d'exploitation</i>		<i>389 668,96</i>	<i>548 987,72</i>	<i>-29.02</i>
<i>Résultat d'exploitation</i>		<i>2 142 303,78</i>	<i>1 856 876,57</i>	<i>15.37</i>
Résultat courant		2 142 303,78	1 856 876,57	15.37
Charges exceptionnelles op. capital		55 673,54	0,00	NS
67500000	Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	55 673,54	0,00	NS
Dotations exceptionnelles amort. prov.		3 790,26	3 788,89	0.04
68725000	Dot. amortissements dérogatoires	3 790,26	3 788,89	0.04
<i>Charges exceptionnelles</i>		<i>59 463,80</i>	<i>3 788,89</i>	<i>NS</i>
Résultat exceptionnel		-59 463,80	-3 788,89	NS

Compte de résultat (Détail)

Période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (Bilan)

Compte de résultat		31/12/2021	31/12/2020	%
Impôts sur les bénéfices		572 043,00	501 883,00	13.98
69810000	Intégration fiscale - charges	572 043,00	501 883,00	13.98
Bénéfice ou perte		1 510 796,98	1 351 204,68	11.81

46 KLEBER

Société par actions simplifiée au capital de 936 330 euros

Siège social : 52, boulevard Malesherbes – 75008 Paris

582 033 643 RCS PARIS

(Ci-après la « **Société** »)

ACTE CONSTATANT LES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE PRISES PAR ACTE SOUS SEING PRIVE EN DATE DU 14 MARS 2022

LA SOUSSIGNEE :

- **46 KLEBER**, société par actions simplifiée au capital de 936 330 €, ayant son siège social à PARIS (75008) 52 boulevard Malesherbes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 582 033 643,

Représentée par son président, la société COLLIERS GLOBAL INVESTORS FRANCE, société par actions simplifiée au capital de 2.094.000 €, ayant son siège social à PARIS (75008) 52 boulevard Malesherbes, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 538 013 822 (ci-après le « **Président** »),

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Arnaud Broussou, dûment habilité à cet effet,

Agissant en qualité de seul associé (l'« **Associé Unique** ») de la Société, détenteur des 62 422 actions, représentant l'intégralité du capital social,

Après avoir pris acte que société PricewaterhouseCoopers Audit, Commissaire aux comptes de la Société, a été informée du présent acte préalablement à sa signature,

Se référant à l'ensemble des documents communiqués dans les conditions et délais légaux et notamment :

- Le rapport de gestion du Président sur l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- Le rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- La lettre du Président contenant déclaration des conventions réglementées conclues au titre de l'exercice clos de 31 décembre 2021 ;
- Le texte des décisions proposées ;
- Les statuts de la Société à jours ;

A pris les décisions suivantes en conformité avec la loi et les articles 18 et 20 statuts de la Société :

PREMIERE DECISION

(approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus au Président)

L'Associé Unique, après lecture et présentation du :

- Rapport de gestion du Président sur l'activité et la situation de la Société pendant l'exercice clos au 31 décembre 2021 et sur les comptes arrêtés à cette date ;
- Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels relatifs à l'exécution de sa mission au cours de cet exercice,

Approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et lesdits rapports tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Associé Unique donne quitus entier, définitif et sans réserve au Président pour l'exercice de son mandat pendant l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

(affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'Associé Unique constate que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 font apparaître un **bénéfice net de 1 510 796,98 euros**.

Adoptant la proposition du Président, l'Associé Unique décide d'affecter la totalité du résultat à titre de dividendes :

Distribution de dividendes *(soit environ 24,20 euros par part)* **1 510 796,98 €**

Le dividende devra être mis en paiement à compter du jour de la présente décision et au plus tard neuf (9) mois à compter de la date de clôture de l'exercice visé ci-dessus, soit au plus tard le 30 septembre 2022.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts les dividendes distribués aux cours des trois derniers exercices ont été suivants :

Exercice	Dividendes (€)
31/12/2018	1 322 658,10
31/12/2019	1 385 299,88
31/12/2020	1 351 204,68

TROISIEME DECISION

(conventions de l'article L. 227-10 du Code de commerce)

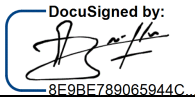
L'Associé Unique, conformément aux informations délivrées par le Président, prend acte qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce conventions n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION

(pouvoirs pour formalités)

L'Associé Unique confère tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités légales de publicité et de dépôt au greffe du Tribunal de commerce.

Le présent acte sera consigné sur le registre des délibérations d'associés tenu au siège social.

DocuSigned by:

8E9BE789065944C...

L'ASSOCIE UNIQUE

46 KLEBER

Monsieur Arnaud Broussou

Colliers

Global
Investors

SAS 46 KLEBER

Société par actions simplifiée

Capital : 936 330 €

Siège social : 52 Boulevard Malesherbes, 75008 Paris

582 033 643 R.C.S. Paris

Rapport de la gérance

Assemblée générale d'approbation

des comptes de l'exercice clos le

31 décembre 2021





TABLE DES MATIERES

1. COMPOSITION DU PATRIMOINE.....	3
2. ACTIVITE DE LA SOCIETE EN 2021	3
A. SITUATION ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE LOCATIVE.....	3
B. PRODUITS.....	3
C. OCCUPATION	4
D. IMPAYES	4
E. ACTIVITES D'INVESTISSEMENT.....	4
F. PERSPECTIVES D'AVENIR	4
3. VALORISATION DU PATRIMOINE.....	4
A. EXPERTISES	4
B. EVOLUTION DE LA VALEUR DE PART	4
4. BILAN DE LA SOCIETE AU 31 DECEMBRE 2021	4
A. ACTIF	5
B. PASSIF.....	5
5. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021.....	7
A. RESULTAT D'EXPLOITATION.....	7
B. RESULTAT FINANCIER	7
C. RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	7
6. ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT	8
7. ELEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE	8
8. CONVENTIONS REGLEMENTEES (ARTICLE L.612-5 DU C.COM)	8
9. ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE.....	8
A. EVENEMENTS SIGNIFICATIFS.....	8
B. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	8
C. MANDAT DU GERANT	8
10. PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT	9

Cher Associé,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire annuelle, conformément aux dispositions légales et statutaires, à l'effet de vous rendre compte de la situation de l'activité de la SAS 46 KLEBER durant l'exercice clos le 31 décembre 2021 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur et les statuts ont été tenus à votre disposition dans les délais de rigueur.

Le présent rapport, les rapports du Commissaire aux comptes, de même que les comptes ont été mis à votre disposition dans les conditions et délais prévus par les dispositions réglementaires.

Ces comptes, comportant le bilan, le compte de résultat et l'annexe, ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du plan comptable en vigueur.

Conformément aux dispositions légales, il vous est présenté notre rapport sur les activités de la société durant l'exercice clos au 31 décembre 2021 et soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice :

1. Composition du patrimoine

Au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier de la SAS 46 KLEBER est composé d'un immeuble de bureaux sis au 46 avenue Kléber à Paris (75016), acquis en date du 17 décembre 2015. L'immeuble développe une surface de 3.442 m² utile d'après un relevé de géomètre en date du 04 septembre 2015.

2. Activité de la société en 2021

A. Situation et évolution de l'activité locative

L'immeuble est loué en totalité à GIVAUDAN France aux termes d'un bail commercial de 12 années ferme ayant pris effet le 1er mai 2015 et qui a été renouvelé en 2019 prolongeant la durée ferme jusqu'au 30 avril 2031.

Il n'y a eu aucune évolution de la situation locative en 2021.

B. Produits

Produits	k€	31/12/2020	T4 2021	Var. en k€	Var. en %
Loyers		2 360	2 351	(8)	(0%)
Charges locatives		43	181	137	319%
Autres produits		3	0	(3)	(100%)
Total		2 406	2 532	126	5%

C. Occupation

Au 31 décembre 2021, le taux d'occupation est de 100 %. GIVAUDAN occupe l'intégralité des locaux et ce depuis le début du bail en 2015.

D. Impayés

Aucun impayé au 31 décembre 2021.

E. Activités d'investissement

Des investissements ont été réalisés en 2021 pour 145 k€ de travaux de remplacement des menuiseries côté courette du R+3 au R+5.

F. Perspectives d'avenir

L'enjeu principal à venir sur cet actif est la préparation au décret tertiaire. Une étude de faisabilité pour l'installation d'une GTB doit être effectuée, une installation de récupération d'énergie sur CTA pourrait également être envisagée. Un gros travail de communication sera également à faire avec le locataire.

La collecte de la documentation technique et administrative des travaux réalisés à la demande du locataire en 2020 est quasiment arrivée à son terme, l'assureur DO devrait pouvoir fournir l'attestation définitive début 2022.

3. Valorisation du patrimoine

A. Expertises

La valorisation du patrimoine immobilier de la SAS 46 KLEBER a été confiée à Cushman & Wakefield. L'ensemble du patrimoine immobilier a été évalué à 76.000.000 € HD (contre 74.100.000 € HD en 2020).

B. Evolution de la valeur de part

La valeur de la part sociale hors résultat au 31 décembre 2021 est de 1 234,02€ (contre 1 201,75 € en 2020).

4. Bilan de la société au 31 décembre 2021

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le total du bilan de la Société s'élève à 5 221 133 euros.

Actif	k€	31/12/2020	31/12/2021	Var. en k€	Var. en %
Immobilisations corporelles et incorporelles		1 559	1 608	49	3%
Immobilisations financières		-	-	-	-
Trésorerie		1 877	3 514	1 637	87%
Autres actifs		854	99	(755)	(88%)
Total		4 290	5 221	931	22%

Passif	k€	31/12/2020	31/12/2021	Var. en k€	Var. en %
Capital		936	936	-	-
Prime d'émission		-	-	-	-
Réserves		187	191	4	2%
Report à nouveau		-	-	-	-
Résultat de l'exercice		1 351	1 511	160	12%
Capitaux propres		2 474	2 638	163	7%
Dépôts de garantie		582	589	7	1%
Compte courant d'associés et intérêts courus		1 140	1 210	70	6%
Dettes d'exploitation		93	784	691	743%
Dettes financières		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
Autres fonds propres et provisions		-	-	-	-
Autres dettes		1 815	2 583	768	42%
Total		4 290	5 221	931	22%

A. Actif

Au 31 décembre 2021, la valeur nette comptable des immobilisations est de 1 607 978 € et représente 30,80% du montant total de l'actif.

B. Passif

• Capitaux propres

Le capital social est de 936 330 euros, divisé en 62.422 actions d'une valeur nominale de 15 euros chacune, de même catégorie, entièrement libérées, détenues intégralement par la SAS 46 KLEBER HOLDING.

• Dettes

Au 31 décembre 2021, le total des dettes représente 2 583 292 € dont 1 210 315 € d'avance en comptes courants.

- Informations sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L.441-6-1 du Code de commerce et de l'article D.441-4 modifié par décret n° 2017-350 du 20 mars 2017, nous vous présentons sous la forme d'un tableau unique les informations mentionnées aux I et II de l'article D. 441-6 du Code de commerce relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la Société :

	Article D 441 I.-1° : Factures <i>reçues</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441 I.-2° : Factures <i>émises</i> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombres de factures concernées						3						0
Montant total des factures concernées (TTC)	-	-	-	9 614,80	16 010,27	25 625,07	-	-	-	-	-	-
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0,00%	0,00%	0,00%	8,30%	13,81%	22,11%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)							0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombres de factures exclues												
Montant total des factures exclues (TTC)												
(C) Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement				Délais contractuels							Délais contractuels	

5. Compte de résultat au 31 décembre 2021

Au 31 décembre 2021, le résultat est de 1 510 797 € et est constitué des postes ci-après :

Compte de résultat	k€	31/12/2020	31/12/2021	Var. en k€	Var. en %
Chiffre d'affaires net		2 403	2 532	129	5%
Autres produits		3	0	(3)	(100%)
Produits d'exploitation		2 406	2 532	126	5%
Autres achats et charges externes		(229)	(96)	133	(58%)
Impôts et taxes		(168)	(157)	11	(7%)
Dotation aux amortissements		(152)	(136)	16	(10%)
Autres charges		-	(0)	(0)	-
Charges d'exploitation		(549)	(390)	159	(29%)
Résultat d'exploitation		1 857	2 142	285	15%
Produits financiers		-	-	-	-
Charges financières		-	-	-	-
Résultat financier		-	-	-	-
Résultat exceptionnel		(4)	(59)	(55)	1 251%
Impôts sur société		(502)	(572)	(70)	14%
Résultat exceptionnel et IS		(506)	(632)	(125)	25%
Résultat net		1 351	1 511	160	12%

A. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est composé de :

- Produits d'exploitation pour un montant de 2 531 972 € (avec principalement 2 351 383 € de loyers).
- Charges d'exploitation pour un montant de 389 667 € (composé principalement de 136 378 € de dotations aux amortissements et de 156 972 € d'impôts et taxes)

B. Résultat financier

Le résultat financier est nul.

C. Résultat exceptionnel

Au 31 décembre 2021, le résultat exceptionnel est une perte de 59 464 € dont 55 673 € correspondant à la sortie partielle de la VNC de l'immobilisation « Clos Portes » suite au remplacement des menuiseries.

6. Activité en matière de recherche et de développement

La société n'a pas eu, au cours de l'exercice écoulé, d'activité en matière de recherche et de développement.

7. Eléments importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture, aucun événement significatif susceptible de modifier les comptes présentés n'est intervenu.

8. Conventions règlementées (Article L.612-5 du c.com)

Nous vous informons qu'aucune convention n'a été conclue entre la Société et son gérant au cours de l'exercice 2021.

9. Administration et contrôle de la Société

A. Evènements significatifs

Aucun évènement significatif affectant l'administration de la Société n'est intervenu au cours de l'exercice.

B. Mandat des commissaires aux comptes

Par décision en date du 18 novembre 2019, les mandats du cabinet PricewaterhouseCoopers SA, représenté par Monsieur Jean-Baptiste Deschryver, et de Monsieur Jean-Christophe Georghiou, respectivement commissaire aux comptes titulaire et suppléant de la Société, ont été renouvelés et arriveront à expiration à l'issue de la consultation de l'Associé Unique statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, devant se tenir en 2025.

C. Mandat du gérant

Aux termes d'une décision de l'associé unique prise le 21 décembre 2017, le Président a vu son mandat renouvelé pour une durée de cinq (5) années, soit jusqu'au 31 décembre 2022.

10. Proposition d'affectation du résultat

Les comptes qui vous sont présentées au titre de l'exercice 2021 font ressortir un bénéfice net d'un montant de 1 510 796,98 € euros et forme donc un résultat distribuable de 1 510 796,98 € euros.

Nous vous proposons d'affecter ce résultat de la façon suivante :

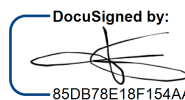
A titre de dividende (soit environ 24,20€ euros par parts sociales)..... 1 510 796,98 € euros

Conformément à l'article 243 bis du Code général des impôts nous vous rappelons que les sommes distribuées au titre des trois exercices précédents, ont été les suivantes :

Exercice	Bénéfice (€)	Dividendes distribués (€)
2018	1 322 658,10	1 322 658,10
2019	1 385 299,88	1 385 299,88
2020	1 351 204,68	1 351 204,68

Nous vous prions de bien vouloir approuver le présent rapport, les comptes et le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et donner quitus au gérant pour l'exercice de ses fonctions au cours de cet exercice.

Les propositions qui précèdent font l'objet des résolutions soumises à votre approbation.

DocuSigned by:

85DB78E18F154AA...

Le Gérant,
COLLIERS GLOBAL INVESTORS FRANCE
Représenté par Monsieur Jean-Charles Fizes

46 KLEBER

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'associé unique
46 KLEBER
52 boulevard Malesherbes
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société 46 KLEBER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles et du Centre. Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine. RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse.

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.

Estimations comptables

La note « 5.1.1. Immobilisations corporelles » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société, pour la valorisation des actifs immobiliers, ainsi que leurs modalités de dépréciation. L'estimation de la valorisation des actifs immobiliers a été déterminée sur la base notamment d'expertises annuelles effectuées par un expert indépendant. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à examiner les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Informations données dans le rapport de gestion et les comptes annuels adressés à l'associé unique

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 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.

Fait à Neuilly sur Seine, le 22 février 2022

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jean-Baptiste Deschryver



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	120 378		120 378	18 469
		Constructions	3 540 774	2 059 601	1 481 172	1 516 485
		Inst. techniques, mat. out. industriels	37 720	37 091	628	4 400
		Autres immobilisations corporelles	17 141	11 343	5 797	6 011
		Immobilisations en cours				13 281
		Avances et acomptes				
		TOTAL	3 716 015	2 108 037	1 607 978	1 558 648
		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					
	TOTAL					
Total de l'actif immobilisé			3 716 015	2 108 037	1 607 978	1 558 648
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		15 422		15 422	15 422
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	23 918		23 918	80 383
		Autres créances	59 297		59 297	757 782
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		83 216		83 216	838 165	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		3 513 991		3 513 991	1 877 419	
TOTAL		3 513 991		3 513 991	1 877 419	
Charges constatées d'avance			523		523	
Total de l'actif circulant			3 613 154		3 613 154	2 731 007
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			7 329 169	2 108 037	5 221 132	4 289 656
Renvois :						
(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 : 936 330)	936 330	936 330
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	111 023	111 023
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	15 287	15 287
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation	1 510 796	1 351 204
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	2 573 438	2 413 845
	Situation nette avant répartition		
	Subvention d'investissement	64 403	60 612
	Provisions réglementées		
Total		2 637 841	2 474 458
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
	Emprunts et dettes financières divers (3)	1 799 651	1 722 411
	Total	1 799 651	1 722 411
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	35 750	59 879
	Dettes fiscales et sociales	40 684	15 430
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		17 476
Produits constatés d'avance	Autres dettes	707 204	
	Instruments de trésorerie		
Total		783 639	92 786
Total des dettes et des produits constatés d'avance		2 583 291	1 815 198
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		5 221 132	4 289 656
	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	589 336	582 256
	à moins d'un an	1 993 954	1 232 941
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				
	- Services	2 531 971		2 531 971	2 402 754
	Chiffre d'affaires net	2 531 971		2 531 971	2 402 754
	Production stockée				
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
Charges d'exploitation (2)	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				
	Autres produits			1	3 109
	Total			2 531 972	2 405 864
	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats				
Produits financiers	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			96 317	228 853
	Impôts, taxes et versements assimilés			156 971	168 224
	Salaires et traitements				
	Charges sociales				
	Dotations d'exploitation			136 377	151 905
	• sur immobilisations				
Charges financières	• sur actif circulant				
	• pour risques et charges				
	amortissements				
	provisions				
	Autres charges			1	4
	Total			389 668	548 987
	Résultat d'exploitation	A		2 142 303	1 856 876
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	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				
	Total				
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)				
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total				
	Résultat financier	D			
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)	E		2 142 303	1 856 876



		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			
	Produits exceptionnels sur opérations en capital			
	Reprises sur provisions et transferts de charge			
	Total			
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	55 673		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 790	3 788	
	Total	59 463	3 788	
Résultat exceptionnel		F	-59 463	-3 788
Participation des salariés aux résultats		G		
Impôt sur les bénéfices		H	572 043	501 883
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			1 510 796	1 351 204
(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			

SAS 46 KLEBER

Annexe aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2021

Table des matières

1	Activité de la société.....	3
2	Faits significatifs	3
3	Evènements postérieur à la clôture	3
4	Règles et méthodes comptables	4
5	Informations relatives au bilan.....	4
5.1	Actif	4
5.1.1	Immobilisations corporelles.....	4
5.1.2	Tableaux des amortissements	7
5.1.3	Produits à recevoir	8
5.1.4	Créances.....	8
5.1.5	Charges constatées d'avance.....	10
5.2	Passif.....	11
5.2.1	Capitaux propres.....	11
5.2.2	Provisions réglementées.....	12
5.2.3	Dettes financières et autres dettes.....	13
5.2.4	Charges à payer.....	14
6	Autres informations.....	15
6.1	Informations relatives au compte de résultat.....	15
6.2	Notion de résultat courant et exceptionnel.....	15
6.3	Rémunération des commissaires aux comptes.....	15
6.4	Société consolidant les comptes	15
6.5	Intégration fiscale	16
6.6	Engagements hors bilan.....	16

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021 dont le total est de 5 221 132 € et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, et dégageant un bénéfice de 1 510 796 €.

1 Activité de la société

La SAS 46 KLEBER a pour objet, soit directement, soit indirectement, en France ou à l'étranger :

- l'achat, la construction, la rénovation, l'exploitation par bail ou autrement, l'administration et la gestion de tous biens immobiliers, les transactions sur immeubles et fonds de commerce et toutes prises de participation dans ses sociétés ayant le même objet social, toutes opérations y afférentes, toutes opérations mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou utiles ou nécessaires à la bonne gestion du patrimoine de la société ou susceptibles de faciliter la réalisation de l'objet,
- et plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social tel qu'il est défini ci-dessus.

2 Faits significatifs

Covid-19 :

Les événements récents liés à l'épidémie du covid-19 ont fortement impacté l'économie mondiale. Ces événements peuvent avoir un impact significatif sur le résultat, la valorisation des actifs, les loyers versés, la qualité de crédit des locataires ainsi que la liquidité de la société sur le moyen et le long terme.

Cependant, l'économie française semble pouvoir résister sur le long terme et toute réduction éventuelle du rendement locatif ou du rendement en capital devrait être temporaire. Ces évolutions feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation. En effet, il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts économiques à venir pour la société.

Au 31 décembre 2021, aucun impact n'est à mentionner sur les comptes.

3 Evènements postérieur à la clôture

Néant.

4 Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Les Comptes Annuels sont établis conformément au règlement de l'ANC 2014-03 en vigueur et aux principes comptables fondamentaux (prudence, permanence des méthodes, indépendance des exercices, continuité de l'activité).

Les éléments inscrits en comptabilité sont évalués selon la méthode des coûts historiques.

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

Les principales méthodes comptables utilisées sont décrites ci-dessous dans l'annexe.

5 Informations relatives au bilan

5.1 Actif

5.1.1 Immobilisations corporelles

5.1.1.1 Règles générales

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les actifs immobiliers sont comptabilisés selon l'approche par composants.

Les immobilisations corporelles 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.

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.

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 à l'origine.

La valeur résiduelle correspond au montant, net de 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.

5.1.1.2 Principaux mouvements de l'exercice

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	-	-	-	-
Corporelles	Terrains	18 470	101 909	-	120 379
	Construction sur sol propre	2 755 667	152 753	144 741	2 763 679
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	777 096	-	-	777 096
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	37 720	-	-	37 720
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et mobilier informatique	17 142	-	-	17 142
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
	Immobilisations corporelles en cours	13 281	-	13 281	-
	Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL III		3 619 375	254 662	158 022	3 716 015
Financière	Participations évaluées par équivalence	-	-	-	-
	Autres participations	-	-	-	-
	Autres titres immobilisés	-	-	-	-
	Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IV		-	-	-	-
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		3 619 375	254 662	158 022	3 716 015

5.1.1.3 Amortissement

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire sur la durée d'utilisation.

Les durées d'utilisation sont les suivantes :

Constructions :

- Structure : 89 ans
- Clos : 7 à 26 ans
- Couverture / Etanchéité : 17 ans à 30 ans
- Réseau d'eau : 26 ans
- Installation climatisation : 12,5 ans
- Electricité : 11 à 23 ans
- Levage/Appareils : 17 ans
- Sécurité incendie : 15 ans
- Ascenseur : 15 ans
- Aménagements cloisonnements réalisés par le locataire : 4 ans
- Aménagements intérieurs parties privatives : 20 à 23 ans
- Aménagements intérieurs parties communes : 17 ans
- Installations générales : 7 à 12 ans
- Matériel / Mobilier : 10 ans
- Façade : 30 ans
- Réseau Climespace : 20 ans

5.1.2 Tableaux des amortissements

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	1 710 077	95 243	89 067	1 716 253
	Sur sol d'autrui	-	-	-	-
	Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	306 201	37 149	-	343 349
Installations techniques, matériel et outillage industriels		33 319	3 772	-	37 091
Autres immobilisations corporelles	Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
	Matériel de transport	-	-	-	-
	Matériel de bureau et informatique, mobilier	11 130	214	-	11 344
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III		2 060 726	136 378	89 067	2 108 037
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)		2 060 726	136 378	89 067	2 108 037

5.1.2.1 Valorisation des actifs

Si la valeur actuelle de l'ensemble immobilier est inférieure à la valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée pour ramener la valeur nette comptable à la valeur actuelle. La valeur actuelle s'apprécie par référence à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. Cette valeur actuelle est calculée sur la base d'une expertise indépendante.

5.1.3 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	23 919
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
État	-
Divers	-
TOTAL	23 919

5.1.4 Créances

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

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Risque locatif / Créances clients : Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

ETAT DES CREANCES		Montant brut	À 1 an au plus	À plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations	-	-	-
	Prêts	-	-	-
	Autres immobilisations financières	-	-	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	-	-	-
	Autres créances clients	23 919	23 919	-
	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	32 233	-
		Autres impôts, taxes et versements assimilés	-	-
		Divers	-	-
	Groupe et associés	-	-	-
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	27 065	27 065	-
Charges constatées d'avance		524	524	-
TOTAL		83 741	83 741	-

Prêts Accordés en cours d'exercice	-
Remboursements obtenus en cours d'exercice	-

5.1.5 Charges constatées d'avance

Nature	Date période		Montants		
	Début	Fin	Exploitation	Financier	Exceptionnel
<i>Honoraires</i>	<i>01/01/2022</i>	<i>28/02/2022</i>	<i>523</i>		

5.2 Passif

5.2.1 Capitaux propres

5.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	936 330	-	-	936 330
Primes, réserves et écarts	126 311	-	-	126 311
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	1 351 205	1 510 797	1 351 205	1 510 797
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	60 613	3 790	-	64 403
Autres	-	-	-	-
TOTAL	2 474 459	1 514 587	1 351 205	2 637 841

Par décision de l'associé unique en date du 15 mars 2021, la société a procédé à la distribution de dividendes d'un montant total de 1 351 205 € au cours de l'exercice.

5.2.1.2 Capital

Le capital est composé de 62 422 titres de 15 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

5.2.2 Provisions réglementées

Nature des Provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentation : Dotations de l'exercice	Diminution : Reprise de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Provisions pour reconstitution des gisements miniers et pétroliers	-	-	-	-
Provisions pour investissement (art. 237 bis A-II)	-	-	-	-
Provisions pour hausse des prix	-	-	-	-
Amortissements dérogatoires	60 613	3 790	-	64 403
Dont majorations exceptionnelles	-	-	-	-
Provisions pour prêts d'installation	-	-	-	-
Autres provisions réglementées	-	-	-	-
TOTAL	60 613	3 790	-	64 403

Les provisions réglementées s'élevant à 64 403 € au 31 décembre 2021 correspondent aux amortissements dérogatoires comptabilisés sur le composant structure de l'immeuble.

Il s'agit d'une dotation de durée différente sur le composant structure de l'immeuble. La durée d'amortissement est de 89 ans.

5.2.3 Dettes financières et autres dettes

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	-	-	-	-
Emprunts et dettes financières divers		589 337	-	-	589 337
Fournisseurs et comptes rattachés		35 751	35 751	-	-
Personnel et comptes rattachés		-	-	-	-
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-	-
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
	Taxe sur la valeur ajoutée	39 876	39 876	-	-
	Obligations cautionnées	-	-	-	-
	Autres impôts, taxes et assimilés	809	809	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		-	-	-	-
Groupe et associés		1 210 315	1 210 315	-	-
Autres dettes (dont relatives à des opérations de pension de titres)		707 204	707 204	-	-
Dettes représentatives de titres empruntés ou remis en garantie		-	-	-	-
Produits constatés d'avance		-	-	-	-
TOTAL		2 583 292	1 993 955	-	589 337

Emprunts souscrits en cours d'exercice	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	-
Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques à la clôture	-

5.2.4 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	-
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	10 126
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	809
Divers	-
TOTAL	10 935

6 Autres informations

6.1 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :	-	-	-
- Biens	2 531 971	-	2 531 971
- Services			
Chiffre d'affaires net	2 531 971	-	2 531 971

6.2 Notion de résultat courant et exceptionnel

Les éléments des activités ordinaires même exceptionnels par leur fréquence ou leur montant sont compris dans le résultat courant. Seuls les éléments ne se rapportant pas aux activités ordinaires de l'entreprise ont été comptabilisés dans le résultat exceptionnel.

Le résultat exceptionnel correspond à une sortie d'immobilisation due à des travaux.

6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

	PWC
Au titre de la mission de contrôle légal des comptes	5 140
Au titre d'autres prestations	
Honoraires totaux	5 140

6.4 Société consolidant les comptes

Les sociétés consolidant les comptes de la société 46 KLEBER sont :

- Groupe le plus grand : Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) dont le siège est situé au 56 rue de Lille, 75007 Paris,
- Sous-groupe le plus petit : CNP Assurances dont le siège est situé au 4 place de Raoul Dautry, 75015 Paris.

6.5 Intégration fiscale

Le 21 février 2008, la société 46 KLEBER HOLDING a opté pour le régime d'intégration fiscale applicable aux groupes de sociétés, visé aux articles 223 A et suivants du Code Général des Impôts.

Le groupe d'intégration fiscale ainsi constitué des sociétés 46 KLEBER HOLDING (mère) et 46 KLEBER (fille) a pris fin en date du 30 juin 2016.

Suite à l'acquisition des titres de la société 46 KLEBER HOLDING par CNP Assurances en date du 17 décembre 2015, le nouvel actionnaire a décidé d'inclure, à compter du 1er juillet 2016, la société 46 KLEBER HOLDING et sa filiale 46 KLEBER dans le périmètre d'intégration du groupe fiscal dont CNP Assurances est tête de groupe.

La convention d'intégration fiscale initialement conclue avec CNP Assurances en date du 18 novembre 2016 prévoyait que l'intégralité de l'impôt sur les sociétés sera supporté personnellement et définitivement par CNP Assurances et que par conséquent aucune charge d'IS ne devait être constatée dans les comptes des filiales.

Cependant, suite aux avenants aux conventions d'intégration fiscale signés en date du 20 décembre 2018, toutes les sociétés faisant partie du périmètre d'intégration fiscale doivent calculer et comptabiliser leur impôt sur les sociétés dans leurs comptes à compter de l'exercice 2018.

6.6 Engagements hors bilan

Nature d'engagements	Donnés	Reçus
Avals		
Cautionnements		
Garanties		
Créances cédées non échus		
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		
Engagements pris fermes sur titres de capital et non-inscrits au bilan		
Engagements résultant de contrats qualifiés de « portage »		
Engagements consentis de manière conditionnelle		